

Vuorovaikutusraportti - osa 2

Yliskylänlahden (Laajasalo) asemakaavan muutos

Päiväty 10.12.2024
Diaarinumero HEL 2019-004377
Hankenumero 3288_2
Asemakaavakartta nro 12834

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 10.3.2024. Tämän jälkeen kaavaehdotus laitettiin julkisesti nähtäville (MRL 65 §) 24.9.–23.10.2024. Tässä vuorovaikutusraportin osassa kaksi (2) on esitetty yhteenvedot tämän nähtävilläolon aikana esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin. Yhteenvedot aikaisempien asemakaavoitusvaiheiden huomautuksista ja vastineet niihin on esitetty kokonaisuudessaan vuorovaikutusraportin osassa yksi (1).

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 20.5.–10.6.2019, suunnittelijat tavattavissa 25.5.2019 Laajasalopäivillä Laajasalon kirkossa
- Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, Helsingin uutisissa sekä Laajasalon uutiskirjeessä
- Mahdollista vastata Kerrokantasi kyselyyn 20.5.–24.6.2019 verkkosivuilla <https://kerrokantasi.hel.fi/>.
- Mahdollisuus esittää mielipiteitä



Luonnos

- luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 7.8.–25.8.2023, jolloin järjestettiin verkkoasukastilaisuus
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaavaluonnos esitellään lautakunnalle marraskuussa 2023
- kaavaluonnoksen valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle syksyllä 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.9.–23.10.2024

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 95 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kolme kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lähiluonnon ja Tengströminpuiston säilyttämiseen luontoarvojen, virkistyksen ja Laajasalon identiteetin perusteella. Useissa muistutuksissa myös vastustettiin ja oltiin huolestuneita Laajasalontien ruuhkautumisesta bulevardisoinnin ja väliaikaisten järjestelyn myötä.

Lisäksi saadut muistutukset koskivat vuorovaikutusta, kaavarajausta, Laajasalontien siltaa, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta, kaupunkistrategian tavoitteita, yleiskaavaa, Helsingin kasvua, bulevardisointia, rakentamisen määrää ja korkeutta ja suhdetta oleviin rakennuksiin, pysäköintiratkaisuja, pelastusta, rakentamista Herttoniemen teollisuusalueelle, nykyisten asukkaiden oikeuksia, kaavamääräyksiä, venesatamaa, Laajasalonopiston täydennysrakentamista, meritäyttöjä, liikennettä, väliaikaisia liikennejärjestelyjä, joukkoliikennettä, puutteellisia luontoselvityksiä ja luontoarvojen huomioimista, metsä- ja puustoinen verkostoa, puistoreittejä, yksityisiä venelaitureita, lintujen huomioimista, luontokadon ja ilmastomuutoksen huomioimista sekä bulevardisoinnin toteutusta.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat Tengströminpuiston ja lähimetsien säilyttämiseen sekä luontoarvojen huomioimiseen.

Muistutuksissa esitetyt huomautuksia on käsitelty myös laajasti aikaisemmissa kaavavaiheissa vuorovaikutusraportin osassa yksi.

Kaupunkistrategia

- *Kysytään, millaiset arvot ja tavoitteet ohjaavat kaupungin strategiaa ja kaupunkisuunnittelua 2020-luvulla.*
 - *Todetaan, että Helsingin kaupunki on sitoutunut edistämään luonnon monimuotoisuutta ja vaalimaan viheralueita strategisena arvona, joka tukee asukkaiden hyvinvointia. Kaavaehdotus ei ole linjassa näiden tavoitteiden kanssa, sillä se mahdollistaa arvokkaiden luontoalueiden kaventamisen.*
 - *Esitetään, että kaupungin tulisi ennakoida kansainvälisiä sitoumuksia ja ennallistamisen sekä luonnonsuojelun tavoitteita sekä omia kaupunkistrategian linjauksiaan ilmaston huomioimisesta suunnittelussa. Kaupunkiluonto on osa Helsingin kestävän kehityksen ohjelmaa, ja sen säilyttäminen on olennainen osa ilmastomuutoksen torjuntaa sekä asuinalueiden vetovoiman turvaamista.*
-

- *Todetaan, että asemakaavassa rakentamisen mittakaava on täysin ylimitoitettua ja ristiriidassa voimassa olevan Helsingin kaupunkistrategian linjausten kanssa mitä tulee ilmastonäkökulman huomioimiseen ja luontoarvojen kunnioittamiseen. Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 painottaa kestävästä kehitystä ja alueiden erityispiirteiden huomioimista, mikä ei toteudu tässä kaavamuuksessa.*

Vastine

Helsingin kaupungin suunnittelua tehdään kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Kaupunkistrategiassa todetaan, että tavoitteena on toimiva ja kaunis kaupunki, jonka rohkeat investoinnit tukevat tulevaisuuden väestö- ja talouskasvua. Kunnianhimoisen kaupunkirakentamisen, uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen tulee olla tasapainossa lähiluonnon kanssa. Arvokkaimmat luontoalueet säästetään rakentamiselta. Kaupunkistrategiassa on korostettu kasvun merkitystä koko Helsingin kilpailukyvyille.

Kaupunkistrategian pohjalta on laadittu muun muassa Yleiskaava 2016 toteuttamisohjelman päivitys, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 13.6.2022. Kruunusillat-raitiotie ja Laajasalon keskustan kehittäminen on osoitettu yleiskaavan toteuttamisohjelmassa ensimmäisen vaiheen suunnittelukohteena: Laajasalontien muutos kaupunkibulevardiksi on meneillään ja Kruunusillat-raitiotien rakentaminen käynnistynyt. Laajasalon keskusta tiivistyy merkittävästi täydentyen Yliskylänlahden kokonaisuudella.

Kaupungin kasvaessa joudutaan väistämättä yhteensovittamaan usein ristiriitaisia tavoitteita. Tiivistymisen ja lähiluonnon arvojen yhteen sovittaminen ei aina ole helppoa. Helsingin strategian nimi on Kasvun paikka ja sen keskeisenä tavoitteena on varmistaa kaupungin kasvu ja nykyisten sekä tulevien kaupunkilaisten mahdollisuus asua ja yrittää Helsingissä. Kaupungin suuri koko ja riittävä asukastiheys tukevat uusien ideoiden ja innovaatioiden syntyä ja vaikuttavat myönteisesti luomalla markkinan ja kysynnän monipuoliselle elinkeinotoiminnalle. Jos asukkaita on riittävästi, myös erikoistuneemmat elinkeinot löytävät riittävästi asiakkaita ja kun elinkeinotoiminta on monipuolista, kaupunki on houkutteleva asuinpaikka. Toisaalta myös monimuotoinen luonto ja laajat virkistyspalvelut ovat iso vetovoimatekijä Helsingille.

Kaavoituksessa tulee siis varmistaa riittävät varaukset uusille asuin- ja työpaikka-alueille mutta toisaalta myös huolehtia luonnon monimuotoisuudesta sekä kaupunkilaisten virkistysmahdollisuuksista. Uusien alueiden rakentamisen samoin kuin täydennysrakentamisen tulee tapahtua vastuullisesti ja kestävästi, huomioiden luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä kehitysperiaatteet.

Helsingin kaupunki noudattaa toiminnassaan Suomen lakia ja kansainvälisiä sopimuksia. Yksittäisten lajien ja elinympäristöjen suojelun lisäksi Helsinki pyrkii toteuttamaan Yleiskaava 2016 esitetyt ekologiset metsä-, niitty- ja siniverkostot, joiden tavoitteena on parantaa lajien

elinympäristöjen ekologista kytkeytyneisyyttä ja tuottaa samalla kaupunkilaisille terveellistä elinympäristöä niin, että verkosto kattaa koko kaupungin alueen ja on siten helposti saavutettavissa. Metsäverkostoa koskevissa selvityksissä on otettu huomioon muun muassa kangasmetsät ja vanhat metsät. Helsinki arvioi päätösten vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle sekä raportoi alkuperäisluonnon tilan ja pinta-alan kehityksen Helsingissä.

Tarkastuslautakunta on tuoreessa arviointiraportissaan käsitellyt luontoarvojen huomioimista Helsingin kaupungin kaavoituksessa. Arvioinnin keskeisenä huomiona on, että asuinalueiden kaavoituksessa on arviointihavaintojen perusteella otettu riittävästi huomioon ekologisten verkostojen kehittäminen. Asuinalueiden kaavoituksessa on varmistettu, että Helsingin arvokkaimmille luontoalueille ei osoiteta rakentamista.

Kaupunkistrategian tavoitteet voivat olla tietyn alueen kehittämisessä hyvinkin ristiriitaisia. Arvovalintoja ja painotuksia eri näkökulmat huomioiden tehdään alueen kehittämistä suunniteltaessa myös huomioiden laajasti kaupungin eri ohjeistuksia ja tavoitteita. Aina ei voida tehdä suunnitteluratkaisuja, jossa kaikki näkökulmat ja arvot tulevat täysimääräisesti tai edes osittain huomioituksi. Viimekädessä asemakaavoissa esitetyt ratkaisut ovat poliittisia päätöksiä, jotka hyväksytään kaupungin valtuustossa.

Stadens egen strategi, engagemang och värden

- *Nya kvarterer 49051, 49457–49460 och gator därinne ska alls byggas. Att förstöra naturområdet där är helt enkelt gentemot stadens egen strategi, engagemang och värden.*

Motsvarighet

Detaljplaneförslaget följer generalplanen och därmed också Degerös regionala utvecklingsplan och stadsboulevardutredningen. Stadsboulevarderna är en viktig del av Helsingfors nya generalplan, eftersom de möjliggör ökat bostadsbyggande. Deras fördel är läget längs effektiva transportförbindelser, vilket gör dem attraktiva för byggande. Det är både klokt och ekologiskt att förtäta områden med befintlig teknisk och serviceinfrastruktur. Degerös förtätning är en del av denna utveckling och erbjuder en livskraftig boendemiljö. Omvandlingen av Degerövägen till stadsboulevard kan inte lämnas ogjord inom detta planområde.

Yleiskaava

- *Huomautetaan, että Helsingin yleiskaavassa 2016 tälle alueelle on esitetty rakentamista, mutta voidaan todeta, että tämän alueen kohdalla yleiskaava ei ole ajantasainen tämän päivän kansallisten ja kansainvälisten sitoumusten, strategisten linjausten ja tavoitteiden kanssa koskien luontokadon pysäyttämistä ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. Tämän vuoksi yleiskaavaan pitää suhtautua*

kriittisesti ja yleispiirteisenä ohjaavana asiakirjana Maankäyttö- ja rakennuslain 35 § mukaisesti.

Vastine

Yleiskaava 2016 on strateginen mutta mitoittava yleiskaava. Se määrittää ruutumuodossa osoitettujen alueiden pääkäyttötarkoituksen sekä niillä tavoiteltavan korttelitehokkuuden. Yleiskaavassa on osoitettu, että suurin osa Laajasalon rannoista säilyy myös jatkossa viheralueina. Yliskylänlahden ja Laajasalontien alue on Yleiskaava 2016 kuitenkin esitetty tehokkaan rakentamisen alueena. Tämä on ollut tietoinen valinta. Yliskylänlahden suunnittelussa on huomioitu Yleiskaava 2016 yleismääräykset, joiden mukaan rantaviiva on ohjeellinen ja rannat suunnitellaan julkisina uusilla rakentamisalueilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 ja 42 §:n mukaan voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava on oikeudellisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Yleiskaavassa alue on esitetty asuinrakentamiseen ja keskustatoimintojen alueeksi. Helsingin Yleiskaava 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1-aluetta sekä asuntovaltaista aluetta A1, A2 ja A4, jossa tehokkain maankäyttö on osoitettu Laajasalontien varteen. Myös Laajasalontien ja Yliskylänlahden välinen nykyinen Tengströminpuisto on osoitettu rakentamiseen (A1). Laajasalontie on osoitettu kaupunkibulevardiksi, ja sen suuntaisesti kulkee baanaverkko ja pikaraitiotie merkinnät.

Helsingin kasvu

- *Kyseenalaistetaan Helsingin kasvutarve ja kaavamutokset perusteet.*
 - *Todetaan, että Helsingin itse itselleen määrittelemä 8000 uuden asunnon vuosittainen tarve Helsinki perustuu jo vanhentuneisiin laskelempiin. Näihin vanhentuneisiin kasvutavoitteisiin ei ole riittävästi perusteita, jotka ajaisivat pakotetusti luontoalueiden päälle kaavoittamiseen.*
 - *Todetaan, että uusia asuntoja seisoo tyhjillään ja ihmisillä ei ole varaa ostaa uusia asuntoja. Aluetta suunnitellaan vain rikkaille.*
 - *Kysytään, miksi rakennetaan, kun asuntorakentaminen on pysähtynyt.*
 - *Esitetään, että ajatus, Helsingin tiivistämisestä äärimmilleen ja siten metsien säästämistä muualla Suomessa, on kestävä, koska myös Helsingissä ihmisten ja muiden lajien on voitava elää kohtuullisesti.*
-

Vastine

Helsinki on kasvava kaupunki. Vielä 1800- ja 1900-taitteessa Helsinki oli pieni alle 100 000 asukkaan kaupunki joka sadassa vuodessa kasvoi lähes 1,5 miljoonan asukkaan monesta kunnasta koostuvaksi metropoliksi. Vuoden 2022 väestöennusteen mukaan Helsingin väestö kasvaa 700 000 asukkaaseen vuoden 2028 loppuun mennessä. Vuonna 2040 Helsingissä on väestöä 775 000 henkilöä ja ennustekauden lopulla vuonna 2060 yhteensä arviolta 870 000 henkilöä. Helsingin kasvu perustuu erityisesti muuttoliikkeeseen, joka johtuu kaupungin houkuttelevuudesta yritystoiminnan kohteena ja asuinpaikkana. Helsingin seudun väkimäärä kasvaa kahteen miljoonaan 2050-luvulla. Myös tilastokeskuksen syksyllä 2024 julkaisemassa koko Suomea koskevassa väestöennusteessa arvioidaan Helsingin seudulle kohdistuvan laajaa kasvua. Pääkaupunkiseudun väestön ennustettu kasvu vuoteen 2060 mennessä on 426 000 asukasta.

Helsingin väestönkasvu on vuoden 2023 aikana ollut ennätysellisen suurta. Koronapandemian jälkeen on palattu jälleen nopean kasvun uralle. Uusille asukkaille tarvitaan paljon asuntoja ja Helsingin seudun kunnissa pyritään mahdollistamaan yhteensä 16 500 asunnon rakentaminen vuosittain kasvavan väestön tarpeisiin. On tärkeä huomata, että vaikka Helsinki kantaa kasvusta suurimman vastuun isoimpana kaupunkina, on muiden kaupunkien ja seudun kuntien prosentuaalinen kasvu usein Helsinkiä nopeampaa.

Helsingin kaupungin AM-ohjelmassa (asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma 2024) nykyinen tavoite on, että kaupungissa tavoitellaan 7 000 asuntoaloitusta vuosittain. AM-ohjelma 2024 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.8.2024, ja tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain. Kaavoituksella mahdollistetaan AM-ohjelman mukaisen tuotannon syntyminen.

Helsingin Yleiskaava 2016 on strateginen kaava, jossa kuvataan alueen pääkäyttötarkoituksia. Vain merkittävimmät viheralueet on merkitty omina ruutualuekokonaisuuksinaan, suuri osa viheralueista sisältyy muihin pääkäyttötarkoituksimerkintöihin.

Laajasalontie on rakennettu 60- ja 70-lukujen vaihteessa perustuen silloiseen näkemykseen, jossa pääkaduilta pyrittiin saamaan muut liikennemuodot, kun autoliikenne täysin erillisille reiteilleen. Laajasalontie ei ole ollut maantie, vaan katu vaikka se on rakenteellisesti muistuttanut maantietä rakentamisestaan lähtien. Kadunpitäjä on voinut ja voi päättää miten katu rakennetaan palvelemaan eri kulkumuotoja. Asemakaavalla ohjataan rakentamista. Nykyisessä asemakaavassa kadun varrelle on osoitettu puisto- ja suojaviheralueita esimerkiksi meluvallien rakentamista varten. Suojausvaikutus on toteutettavissa rakennuksillakin siten, että rakennetuille kiinteistöille itselleen ei aiheudu ohjeista haitalliseen suuntaan ylityksiä liikenteen päästöjen osalta. Tätä ohjataan asemakaavalla.

Yleiskaava ja kaupungin strategia edellyttävät kaupunginosien tiivistämistä. Täydennysrakentamisen myötä muuttuvat näkymät ympäristössä. Uudessa yleiskaavassa, johon asemakaava perustuvat, on esitetty suunta Helsingin kasvulle ja myönteiselle kehitykselle tuleviksi vuosikymmeniksi. Kasvu on esimerkiksi kaupungin strategian mukaisesti rakentamisen lisäämistä ja uusia asukkaita sekä liikennejärjestelmien ja palveluiden kehittämistä. Kasvu kohdistuu jokaiseen kaupunginosaan eikä Laajasalo ole poikkeus. Näin koko kaupunki säilyy muutoksissa tasapuolisesti elinvoimaisena.

Laajasalon suhteellinen kasvu vastaa Helsingin muiden alueiden kasvua. Vuoden 2050 arvioitu saaren asukastiheys vastaa Laajasalon nykyistä asukastiheyttä suhteessa koko kaupungin asukasmäärään, eli asuinalue kasvaa tasapainoisesti pitkällä aikavälillä suhteessa koko Helsingin kehitykseen. Tuleva asukastiheys Laajasalon saarella on verrattavissa muihin nykyisiin vehreisiin kaupunginosaan, esimerkiksi Kuloosaareen tai Lauttasaareen. Koko Helsinki tiivistyy ja jokaisen alueen asukasluku kasvaa. Siten arvioitu asukasluvun kasvu ei ole poikkeuksellinen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuus

- *Esitetään, että maankäyttö- ja rakennuslain henki ei toteudu lainkaan Yliskylänlahden alueen suunnittelussa, ei hyväksytä arvokkaan metsä-, ulkoilu- ja virkistysalueen tuhoa, vaan vaaditaan Yliskylänlahden alueen säilyttämistä laadukkaana lähiluontokohteena Laajasalon nykyisille ja tuleville asukkaille ja näin ollen ehdotetun kaavan hylkäämistä.*

Vastine

Asuntojen täydennysrakentamisella keskeisesti sijaitsevilla rakentamattomilla alueilla pyritään edistämään kaupunkirakenteen toimivuutta, turvaamaan kaupungin asuntotarjonnan riittävyys ja vastaamaan kaupungin kasvuun. Asemakaavamuutosta ovat ohjanneet mm. Helsingin strategia ja Yleiskaava 2016 sekä muut erilliset ohjeet, kuten esimerkiksi Helsingin kaupunkia sitovat MAL-sopimuksen ja AM-ohjelman tavoitteet laatia asemakaavoja asuntotuotantoon pääosin raideliikenteen palvelualueelle. Tämä on aukikirjoitettu myös Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmassa.

Tämä kaavamuutos perustuu vuonna 2016 kaupunginvaltuuston hyväksymään yleiskaavaan, sen selvityksiin, Laajasalon alueelliseen kehittämissuunnitelmaan ja kaupunkibulevardi-selvitykseen (2014) ja vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin suunnitteluperiaatteisiin. Muutos pyrkii yhdistämään kaupunkikehityksen ja kestävyden periaatteet siten, että tonttitehokkuus ja asukasluku vastaavat yleiskaavan ja kaupungin strategiaan tavoitteisiin.

Tonttitehokkuus ja asukasluku vastaavat yleiskaavan tavoitteisiin ja myös jo aikaisemmin mainittuihin, kaupunkia sitoviin sopimukseen ja

kaupungin strategiaan. Asemakaavan muutoksessa on yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti osoitettu nykyiselle viheralueelle asumista kuitenkin siten, että on huomioitu alueelta laaditut selvitykset. Selvitysten nojalla alueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja eläin- tai kasvilajeja. Asemakaavoitus on eri asioiden, arvojen ja tavoitteiden yhteensovittamista.

Laajasalossa on tällä hetkellä paljon viheralueita, selvästi enemmän kuin keskimäärin Helsingissä. Laajasalossa lähiluonto ja virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa, lähiluontoon on lyhyt matka ja saaren metsäinen ja vihreä luonne tulee säilymään jatkossakin täydennysrakentamisesta huolimatta, vaikka paikallisesti tiettyjen alueiden luonne muuttuukin. Rannat ja saaristo ovat keskeinen osa Laajasalon virkistysmahdollisuuksia. Merellisen Helsingin kehittäminen muun muassa rantareittejä parantamalla on kaupunkistrategian 2021–2025 ja Helsingin merellisen strategian mukainen tavoite. Rantoja pyritään avaamaan yleiseen käyttöön.

Kaava valmistellaan siten, että kaava perustuu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyvälle asuinolosuhteille.

Lainvoimaiset kaavat

- *Kysytään, eikö lainvoimaisilla kaavoilla ole merkitystä, kuten puistoiksi merkityllä Tengströminpuiston alueella.*

Vastine

Asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve, erityisesti asuntotuotannon tarve, sitä edellyttää. Asemakaavan muutokset ovat siis hyvin normaali tapa vastata kaupungin muuttuviin maankäytön tarpeisiin.

Vuorovaikutus

- *Todetaan, että asukkaiden mielipiteitä ei ole otettu riittävästi huomioon.*
- *Todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain turva kansalaisten osallistumiselle, suunnittelun laadulle ja vuorovaikutteisuudelle on toteutunut huonosti. Aineistoon on päässyt tutustumaan vain verkossa tai paikan päällä kaupungin tiloissa, mikä rajoittaa tiedonsaantia. Suunnitelma olisi tullut asettaa esille paperiversiona esimerkiksi kauppakeskus Saarella ennen muistutusten määräaika, jotta asukkailla olisi ollut parempi mahdollisuus perehtyä siihen.*

- *Todetaan, että Laajasalon asukkaita ei ole informoitu kaavoituksesta tarpeeksi, ja monet ovat kertoneet, että suunnitelmat tulivat heille yllätyksenä.*
- *Todetaan, että kortteli 49050 lisättiin asemakaavaan kuulemisten ja luonnosvaiheen jälkeen, ja sen rakennuksia on korotettu kahdella kerroksella sekä rakennusoikeutta lisätty noin 20 % ilman asukkaiden vaikutusmahdollisuutta ja tarvittavia selvityksiä. Tämä muutos vaikuttaa oleellisesti Kirkkosalmentien arkkitehtonisesti arvokkaisiin kerrostaloihin ja menettely on virheellinen.*

Vastine

Koska suunnittelu on usein ristiriitaisten tavoitteiden yhteensovittamista, on tärkeää, että mahdollisimman laaja kirjo erilaisia näkökulmia tuodaan esiin suunnittelun alkuvaiheessa. Suunnittelun edetessä palaute auttaa parantamaan kaavaratkaisuja. Olemassa olevilla asuinalueille tai luontoalueille suunniteltava täydennysrakentaminen aiheuttaa lähes aina ristiriitaista palautetta ja on myös suunnittelutehtävänä vaativaa ristiriitaisten tavoitteiden yhteensovittamista. Kaavoitusta ohjaa muun muassa kaupunginvaltuuston maankäytön ja asumisen ohjelmassa asettamat tavoitteet sekä yleiskaava. Lähes kaikki kaavahankkeet aiheuttavat vastustusta, eikä negatiivista palautetta saavista hankkeista voida luopua, muuten tavoiteltu kaupungin kasvu jäisi toteutumatta. Tavoitteena on mahdollisimman hyvin eri arvot ja tavoitteet huomioon ottava suunnitelma. Tieto vastustuksesta välitetään suunnittelusta päättävälle poliitikoille, jotta he voivat ottaa sen huomioon suunnitelmasta päättäessään. Edustuksellisen demokratian mukaisesti työn onnistumisesta päätetään poliittisesti, kaupunkiympäristölautakunnassa, kaupunginhallituksessa, kaupunginvaltuustossa.

Asemakaavahankkeesta tiedottaminen ja kuuleminen on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain, kaupungin toimintasäntöjen ja vakiintuneiden menettelytapojen mukaisesti. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 10.3.2024. Tämän jälkeen kaavaehdotus laitettiin julkisesti nähtäville (MRL 65 §) 24.9.–23.10.2024. Aikaisemmista vuorovaikutusmahdollisuuksista on kerrottu vuorovaikutusraportin ensimmäisessä osassa.

AK-kortteli 49050 on kuulunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn alustavaan asemakaavan muutosalueeseen ja se liitettiin mukaan kaava-alueeseen ennen asemakaavaehdotuksen käsittelyä kaupunkiympäristölautakunnassa. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen 10.9.2024 ja kortteli oli mukana julkisesti nähtävillä olleessa materiaalissa. Korttelin massoittelua on yhtenäistetty vastaamaan muun Laajasalon bulevardin pohjoisosan periaatteita korottamalla kääntyvä lamelli kahdeksankerroksiseksi ja tekemällä sen viereen yksikerroksinen rakennusosa. Massoittelu noudattaa muillakin osin Laajasalontien varren massoittelua, jossa kahdeksan- ja yksikerroksiset rakennusosat vuorottelevat bulevardin varrella. Korttelin

rakenne tai tehokkuus ei ole oleellisesti muuttunut verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Asuntorakennusoikeus on lisääntynyt 300 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m², rakennusoikeuden lisäys on 6,5 %.

Asemakaavapoikkeaminen

- *Todetaan, että Laajasalossa on myönnetty useita poikkeuslupia, joissa rakennuksiin on lisätty yksi kerros ja kerrosalaa kasvatettu noin 10 %, mikä heikentää kaavoitusmenettelyn uskottavuutta ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Asemakaavamääräyksiin on lisättävä poikkeamiskielto alueella.*

Vastine

Poikkeamishakemuksia ei voida kieltää kaavassa. Kaavoitusjärjestelmä perustuu lainsäädäntöön, joka takaa hakijoille oikeuden hakea poikkeuksia, mikä lisää oikeusturvaa. Toiseksi kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö ovat dynaamisia prosesseja, ja poikkeamishakemukset mahdollistavat tarvittaessa joustavan reagoinnin muuttuviin tarpeisiin tai reunaehtoihin. Jokainen poikkeamishakemus käsitellään erikseen ja päätös vaatii erityisen perustellun syyn. Poikkeamispäätöksissä kuuluaan aina naapureita eikä poikkeaminen saa aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia tai vaikeuttaa kaavan toteutusta.

Kaupunkibulevardi

- *Vastustetaan kaupunkibulevardia ja esitetään, että se ei sovi Laajasaloon*
- *Toisaalta todetaan, että Yliskylänlahden kaavaehdotus on hyvin kannatettava ja muuttaa aluetta huomattavasti ihmisläheisemmäksi kaupunkitilaksi.*

Vastine

Asemakaavaluonnos on yleiskaavan ja siten myös Laajasalon alueellisen kehittämissuunnitelman ja kaupunkibulevardi-selvityksen mukainen.

Kaupunkibulevardit ovat eräs keskeisistä Helsingin uuden yleiskaavan sisällöistä, koska on arvioitu, että ne ovat merkittävä mahdollisuus muun muassa asuntorakentamisen lisäykselle. Etuna on niiden sijainti valmiiksi parhaiden ja todennäköisimpien liikkumisyhteyksien varsilla, joten ne ovat rakentamiseen ryhtyvän kannalta kiinnostavia.

Alueita, joilla on jo merkittävä määrä sekä teknistä että palveluinfrastruktuuria, on viisasta ja ekologista tiivistää. Laajasalon tiivistyminen on osa tätä kuvailtua kehitystä ja tarjoaa kehittyvän kaupunkirakenteen myötä elinvoimaisen ympäristön asua.

Laajasalontien muutos kaupunkibulevardiksi on käynnissä muiden jo lainvoimaisten asemakaavojen alueella. Tämä asemakaava on viimeinen suoraan kaupunkibulevardiin liittyvä asemakaavahanke, joka mahdollistaa suunnitellun toimivan liikenteellisen ja kaupunkirakenteellisen kokonaisuuden toteuttamisen. Laajasalontien toteutuksessa olevaa muutosta kaupunkibulevardiksi ei voida jättää toteuttamatta tämän asemakaavan alueella.

Rakentaminen Herttoniemen yritysalueelle

- *Kysytään, miksi asemakaavamuutoksia ei suunnitella alueille, joilla on tilaa ja mahdollisuuksia viihtyisien asuinalueiden rakentamiseen, kuten esimerkiksi Herttoniemen teollisuusalueelle.*

Vastine

Herttoniemen yritysalue on osoitettu yleiskaavassa toimitila-alueeksi:

Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto–Herttoniemessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakauppan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

Yleiskaava 2016 mukaisesti täydennysrakentaminen etenee lähes kaikkialla Helsingin alueella, jotta voidaan vastata kaupungin kasvavaan asuntotarpeeseen. Täydennysrakentaminen yhdellä alueella ei vähennä painetta muualla, sillä kaupungin tavoitteena on asuntotarjonnan lisääminen tasapuolisesti koko kaupungin alueella. Herttoniemen keskuksen yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle on laadittu erityisen tehokkaita toimitila- ja palvelutiloja sekä asumista palvelevia asemakaavoja. Näistä osa on jo toteutettu, osa toteutumassa ja osa toteutuu tulevaisuudessa.

Laajasalon riittämättömät palvelut

- *Todetaan, että Yliskylän palvelut eivät riitä palvelemaan kasvavaa asukasmäärää.*

Vastine

Yliskylän palvelut kehittyvät tulevaisuudessa alueen asukasmäärän kasvaessa. Tämä asemakaava mahdollistaa uuden päivittäistavarakauppan sekä kivijalkaliiketilojen rakentumisen alueelle.

Nykyisen Yliskylän keskustan alueelle valmistellaan Yliskylän palvelukorttelit -nimistä asemakaavanmuutosta. Asemakaavan muutoksen ta-

voitteena on mahdollistaa Laajasalon peruskoulun nykyisin eri rakennuksissa sijaitsevien ala- ja yläasteiden toimintojen yhdistämisen yhteen toimipisteeseen Koulutanhua 1:n kortteliin sekä toimipisteen laajentamisen vastaamaan oppilasmäärän mukaista tarvetta. Laajasalon peruskoulun Holmanmoisionpolku 1:n toimipiste poistuu käytöstä sekä puretaan, ja sen paikalle mahdollistetaan asemakaavassa seniorikeskuksen sekä päiväkodin rakentaminen. Lisäksi päiväkotia varten laaditaan asemakaavan muutos Kiiltomadonpolun eteläpuolella olevalle puistoalueelle. Entisen kirjaston tontille osoitteessa Koulutanhua 2b mahdollistetaan asemakaavassa yleisten rakennusten lisäksi erityis- ja palveluasuminen. Yleiskaavaan merkitty Ilomäentien suuntainen viher-yhteys säilytetään.

Rakentaminen muualle Yliskylään

- *Esitetään, että sekä kauppakeskus Saaren ympärillä että Kirkkosalmientien ja Isosaarentien varrella olevilla suurilla parkkipaikoilla on mahdollisuuksia tiivistämiseen ja asuntorakentamiseen ilman luonnon tuhoamista.*

Vastine

Kauppakeskus Saareen ympäristössä on lainvoimainen kaava, mikä mahdollistaa asuinrakentamisen kauppakeskuksen ympärille. Rakentamisen ennakoitaan alkavan vuonna 2025. Yliskylän alueen täydennysrakentaminen on mahdollistettu myös muissa asemakaavoissa. Vasta osa rakennushankkeista on käynnistynyt muun muassa Laajasalontien rakentamisen ja viime vuosina vallinneiden rakentamisen suhdanteiden vuoksi.

Kirkkosalmen- ja Isosaarentien varren pysäköintialueet ovat yksityisomistuksessa ja usean taloyhtiön käytössä eikä heillä ole ollut kiinnostusta täydennysrakentamiseen.

Rakentamisen määrä, tehokkuus ja korkeus

- *Todetaan, että kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen lisäisi alueelle noin 2000 uutta asukasta, mikä nostaisi väestötiheyden 4500 asukkaaseen per km² ja tekisi Yliskylästä Laajasalon tiheimmin asutun osan. Laajasalon historiallinen identiteetti kartanosareksi perustuu väljempään asutukseen, ja Yliskylän asukastiheys on jo nykyisin korkea.*
 - *Todetaan, että rakennuskorkeudet, tiheydet ja -määrät ovat alueelle liian suuria ja muodostavat massiivisen kaupunkimaiseman. Asemakaavaluonnoksessa esitetään Laajasalontien varteen 8-kerroksisia ja jopa 12-kerroksisia asuinrakennuksia, jotka eivät mitenkään huomioi olemassa olevien alueiden erityispiirteitä. Uusi rakentaminen muodostuu erittäin hallitsevaksi niin maalta kuin mereltä päin.*
-

- *Esitetään, että rakentaminen ei saa uhata alueen puustoa, kallioita, rantaa tai eläimistöä. Tengströminpuisto tulee kokonaisuudessaan säilyttää entisellään eikä tälle alueelle tule osoittaa rakentamista*
- *Esitetään, että täydennysrakentaminen suunnitellaan ympäröivään rakennuskantaan sovittaen ja ainoastaan Laajasalontien varteen kapeana ja maksimissaan 6-kerroksisena vyöhykkeenä.*
- *Esitetään, että rakentaminen tulisi rajata vain Laajasalontien varteen.*
- *Esitetään, että Tengströmin puisto säilytetään luonnontilaisena ja rantalehdon suojavyöhykkeenä*
- *Esitetään, että välittömästi rantalehtoihin rajautuva pihakatu ja korttelit 49457, 49458 ja 49051 tulisi poistaa kaavasta.*
- *Esitetään, että rakentaminen korttelissa 49051 rajataan Laajasalontien suuntaiseksi siten, että korttelista poistetaan puistoon suuntautuva rakentaminen kokonaan.*

Vastine

Laajasalontien ympäristö on rakentunut monien vuosikymmenien aikana, osin erilaisista lähtökohdista, muodostaen ajallisia kerrostumia. Tilaa on ollut käytettävissä paljon, ja rakennuksia on ollut mahdollista sijoittaa vapaasti maastoon. Alueella on myös vanhempia rakennuksia mutta pääosa pientaloista on rakennettu 1970- ja 1980-luvulla tai sen jälkeen. 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa Yliskylään rakennettiin runsaasti kerrostaloja. 1980-luvulta alkaen aluetta on pikkuhiljaa tiivistetty.

Kaupunki kasvaa ja alueet eivät pysy muuttumattomina, vaan etenkin uusien kestävien liikkumismuotojen, kuten pikaraitiotien varrella kaupunki tiivistyy. Kaupunki tarjoaa vaihtoehtoja ja valikoimaa edelleen myös kaupungin kasvaessa. Laajasalosta kasvaa noin 40 000 asukkaan saaristokaupunginosa, jonne jää vielä laajoja alueita rivi- ja omakotitaloasumisesta sekä viheralueita raitiotien varsien rakentuessa kerrostalomaisemmiksi.

Laajasalontien bulevardisointi ja sen varren rakentaminen ovat olemaan kaupunkirakenteeseen nähden uusi ajallinen kerrostuma sekä selkeä laaja oma kokonaisuutensa, jolla hyvin erilaiset lähtökohdat kuin aikaisemmin rakentuneella kaupunkirakenteella.

Tämä kaava-alue jatkaa ja täydentää Laajasalon keskusta-alueita sekä kaupunkibulevardia, jossa ympäristöä korkeampi ja rakentaminen ja tehokkaampi maankäyttö on yleiskaavan mukainen ratkaisu, joka viestittää kaupunkirakenteellisesti keskusta-alueesta, ja perusteltua hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden näkökulmasta. Korkeampi ker-

rostalorakentaminen sopii raitiotien myötä melko leveäksi muodostuvien katualueiden varteen, luo katutilaa kadun viheristutuksien kanssa ja lisäksi suojaa yhtenäisenä sen taakse jääviä väljempiä alueita liikennemelulta. Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ympäröivän kaupunkirakenteen mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Tiivistämistä ei voida tehdä jatkaen pientalomaista tai avointa korttelirakennetta kiinni Laajasalontien varteen.

Kaava-alueen rakennukset jatkavat lainvoimaisen ostoskeskuksen alueen asemakaavan massoittelemisen periaatteita, jossa vuoroittain kuusi- ja kahdeksankerroksisen kerrostalot reunustavat uutta kaupunkibulevardia. Yliskylänlahden kohdalla Laajasalontien länsipuoleisissa kortteleissa on kaksitoistakerroksiset lamellit, jotka taivuttavat sisäänpäin korttelirakennetta halkovien jalankulkureittien kohdalla. Niiden eteen muodostuu katuaukiomaiset tilat, joille on tarkoitus istuttaa suuria ja näyttäviä puita, jotka yhdessä muuta korttelirakennetta korkeampine rakennuksineen rytmittävät Laajasalontien katubulevardia. Katualueelle muodostuu pohjoisessa vastaavia leveämpiä osuuksia, jotka on tarkoitus käsitellä samalla tavalla lisäämällä katuvihreän määrää. Katuaukiot puineen ja kadun koordinaatistosta poikkeavine rakennuksineen korostavat aukioilta lähteviä yhteyksiä, joiden kautta meri näkyy Laajasalontien kulkijoille.

Kaavaehdotuksessa rannan lehtoalueet on säilytetty ja rakentaminen rajautuu nykyiseen puistoreittiin (Tuurholmanpolku), mikä on vähentänyt rakentamisen määrää noin 17 000 k-m² verrattuna luonnosvaiheen suunnitelmiin. Rakentamisen rajaaminen ainoastaan Laajasalontien varrelle pienentäisi edelleen rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti. Yliskylänlahden alue liittyy kiinteästi Yliskylän ydinalueeseen ja sen keskustakortteleihin. Yliskylänlahden rakentaminen kaavaehdotuksen esittämässä laajuudessa tukee Yliskylän alueen yleiskaavaratkaisua ja kaupunkibulevardin periaatteita ja täydentää koko Laajasalon keskusta-alueen rakentamista eheäksi ja monipuoliseksi kaupunginosaksi. Rakennetulla rantaosuudella voidaan tarjota asuntoja upeilla näkymillä sekä uusia palveluja ja sellaisia virkistysmahdollisuuksia, joita Yliskylän alueella ei nykyisin ole.

Tullisaarenpuistosta tuleva puistoreitti muuttuu kaavaratkaisussa pihakaduksi ja Laajasalontien suuntainen reitti siirtyy osaksi bulevardin yhteyksiä jo nykyisen kauppakeskuksen vastakkaiselle puolelle esitetyn kerrostalokorttelin vuoksi.

Pelkästään Laajasalontien bulevardisointi ja täydennysrakentamisen mahdollistava kadun uudelleenlinjaus pienentää nykyistä Tengströminpuistoa. Tämä on jo nähtävillä Tengströminpuiston eteläosassa toteutuksessa olevan katu-urakan alueella, jossa katu on siirtynyt ja laajentunut noin kolmekymmentä metriä puistoon päin. Tengströminpuisto on kadun vieressä leveimmältä osuudeltaan nykyisen venesataman eteläpuolella Laajasalontietä huomattavasti korkeammalla. Yliskylänlahden

ranta ei ole saavutettavissa helposti Laajasalon keskustan alueelta korkeiden vuoksi kallioleikkauksen ollessa suurimmillaan noin viisi - seitsemän metriä.

Jos rakentaminen rajattaisiin tiukasti vain kadun varteen Tengströminpuiston alueelle, pienenisi puisto rakennuksen verran eli noin neljäntoista metriä katualueen reunasta rantaa kohti. Lisäksi huomioiden pihat ja mahdollinen kannenalainen pysäköinti, olisi lisätilan tarve edellisen lisäksi noin 13–18 metriä. Yhteensä tulevat korttelit olisivat siis leveydeltään noin kolmekymmentä metriä katualueen rajasta. Kun kallioita louhitaan ja räjäytetään rakennustöitä varten, joudutaan puita usein kaatamaan myös urakka-alueiden vierestä kallioisilla alueilla turvallisuussyistä, jos niiden juuristo ja maa-aines irtoaa kalliopinnasta ja on vaara, että ne voivat kaatua kovalla tuulella. Näin ollen rakennuksien vaatima tilatarve tiukastikin Laajasalontien varrelle rakennettaessa Tengströminpuiston kohdalla pienentäisi puistoa merkittävästi ja rakentaminen olisi läsnä puistossa kulkiessa. Tämän lisäksi tulisi alueella ratkaista päivittäistavarakaupan, pysäköintilaitoksen, joka tarvitaan ainakin eteläisimmälle korttelille sekä päivittäistavarakaupalle, ja päiväkodin rakennuksen sekä riittävän suuren pihan tilatarve alueelta.

Laajasalo on laaja kaupunginosa, jonka rakennetut alueet eivät ole homogeeninen kokonaisuus. Saarella on eriluonteisia ja eri aikoina rakennettuja alueita. Vain tietyt yksittäiset pienemmät kokonaisuudet kaupunginosa-alueilla muodostavat merkittäviä yhtenäisiä kokonaisuuksia esimerkiksi kulttuurihistoriallisesti, historiallisesti, maisemallisesti, rakennustaiteellisesti tai rakennushistoriallisesti. Uudet täydennys- ja lisärakentamisen alueet muodostavat uuden ajallisen kerrostuman, edellisten lisäksi. Näin on tapahtunut aiempinakin vuosikymmeninä monissa kaupunginosissa, Laajasalo mukaan lukien.

Vuosikymmenien takaiset suunnitteluperiaatteet ja korttelitypologia eivät useinkaan ole sovellettavissa suoraan nykypäivän suunnitteluratkaisuihin. Niihin nähden 2020-luvulla rakennettavissa kohteissa rakentamisen reunaehdot ovat muuttuneet huomattavasti. Kompromisseja joudutaan tekemään olevan kaupunkirakenteen ja kaupungin strategisten tavoitteiden välillä. Rakentaminen ei aiheuta lähiympäristön asukkaille kuitenkaan sellaista elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Kaavan tavoitteena on alueen laadullinen ja toiminnallinen kehittäminen yhdessä täydennysrakentamisen kanssa. Tavoitteena on vahvistaa alueen elinvoimaisuutta ja omaleimaisuutta ja vastata kaupungin kasvuaasteisiin. Yliskylänlahden alueen rakentaminen sijoittuu pikaraitiotien varteen mutta alueelle ominainen väljyys säilyy vastedeskin olevassa kaupunkirakenteessa. Kestävän liikkumismuodon, eli tässä pikaraitiotien varrelle rakentaminen, on Helsingin kaupungin strategian ja uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaista kaupunkisuunnittelua ja kaupungin tiivistämistä. Asemakaavalla pyritään luomaan selkeä ja johdonmukainen Yliskylän raitiotien varren rakentamisen uusi, laadukas kerrostuma.

Rakennetun ympäristön huomioiminen

- *Todetaan, että kaavaehdotuksessa esitetyt rakennuskorkeudet, tiheydet ja määrät eivät sovellu saaren yleiseen rakentamistapaan, mikä asettaisi pientaloasutuksen kohtuuttomaan asemaan.*
- *Todetaan, että 8-kerroksisten kerrostalojen, parkkilaitosten ja pihakansien sijoittaminen pientalojen viereen heikentäisi pientalojen viihtyisyyttä ja arvokkuutta. Kerrostalojen ja pientalojen väliin tulisi jättää suoja-alue, ja paikoituslaitokset tulisi sijoittaa pientaloalueiden sijaan tien varteen.*
- *Todetaan, että korttelissa 49009 ehdotetut 6–8-kerroksiset rakennukset ja korkealle nousevat paikoituskannet heikentäisivät viereisten pientalojen olosuhteita, kun pientalon piha on selvästi alempana. Suunnitelma vaikuttaisi negatiivisesti alueen terveellisyyteen ja turvallisuuteen sekä sulkisi katutilan avoimuuden merelle ja puistoon.*
- *Todetaan, että massiivinen rakentaminen Yliskylänlahden rantamaisemaan ja tulva-alueelle tarkoittaisi kasvillisuuden tuhoutumista ja maisemavaurioita, jotka vaikuttaisivat Tullisaaren puiston arvoon.*

Vastine

Väestömäärän lisääntyessä ja kaupungin kasvaessa myös keskustamainen tiiviimpi alue levittäytyy laajemmalle. Tämän asemakaavan muutoksen yhtenä päätarkoituksena on kehittää Laajasaloa pikaraitiotien varren katualueen ympäristössä ja näin osaltaan edistäen asuntotuotantoa pääkaupunkiseudun kasvava asuntotarve huomioon ottaen. Suunnittelussa joudutaan tekemään lukuisten eri tavoitteiden kuten Yleiskaava 2016, Helsingin strategian ja muiden kaupungin tavoitteiden yhteensovittamista ja suhteuttamaan niitä alueen aikaisempiin kaavallisiin periaatteisiin sekä asuinrakennustypologiaan.

Laajasalontien varren kerrostaloista tulee uusi pientaloasutusta rajaava elementti kerrostalojen sijoituessa kadun molemmille puolille mahdollisimman etäälle pientaloista. Uusien kortteleiden piha-alueet sekä nykyiset pientalotontit jäävät pitkien kerrostalolamellien suojaan liikennemelulta.

Uudet kerrostalot on rajattu tiukasti katualueen varteen ja pysäköinti on sijoitettu niin, että istutettavaa pihaa jää mahdollisimman paljon olevien pientalojen puolelle. Kortteleiden pysäköinti on ratkaistu mahdollisuuksien mukaan maantasopysäköintinä, jossa toinen pysäköintirivistö sijaitsee autotalleissa rakennusrungossa. Tämä mahdollistaa pientalotontteihin liittyvien kortteleiden eteläreunan istutukset tai jättämisen mahdollisuuksien mukaan luonnontilaiseksi olevat puut säilyttäen. Pihoille jää alueita, joissa ei ole pysäköintiä ja jonne leikkipaikat ja ulko-oleskelu luontevasti sijoittuvat.

Olevaa puustoa pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään, ja tätä tavoitetta tullaan tarkentamaan asemakaavaehdotusvaiheessa. Myös kaupungin uusi rakennusjärjestys ohjaa puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämistä ja lisäämistä tontilla. Yksittäisten puiden säilyttämismahdollisuudet arvioidaan rakennus- ja pihasuunnitteluvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa kuullaan myös naapureita, ja tässä vaiheessa rakennussuunnitelman lisäksi nähtävillä on myös pihasuunnitelma, joista näkee muun muassa tontin istutukset ja säilytettävät puut.

Kerrostalot ovat pääsääntöisesti kerrosta alempana kuin oleva pientalot, poikkeuksena Itäniitynpolun alue, jossa nykyinen korkomaailma on hyvin matala ja jää tulevaa Laajasalontietä alemmaksi. Asuinalueiden tiivistyessä tehdään kompromisseja. Joissakin tilanteissa uusi rakennus varjostaa osan aikaa läheisiä pientaloja, mutta tämä ajankohta sijoittuu tiettyyn aikaan vuorokaudesta, eikä varjostus ole jatkuva.

Kaavan mahdollistama rakentaminen jää Tullisaaresta katsottaessa pääosin säilyvän puuston ja muun kasvillisuuden taakse. Laajasalontien varrelle esitetyistä rakennuksista kolme kaksitoistakerroksista rakennusta kohoaisi lahden vastarannalla puuston latvuksen yläpuolelle. Maastonmuotojen, kasvillisuuden ja polveilevan rantaviivan vuoksi kaavamuuutos vaikuttaa Tullisaaren puiston historiallisesti tärkeiksi tunnistetuista näkymistä vain puiston itäisimmän niemen näköalapaikalta avautuviin näkymiin. Yliskylänlahden rannat säilyvät pääosin nykyisenkaltaisina, sillä rakentaminen ulottuu rantaan saakka vain nykyisen venesatama-alueen kohdalla. Tässäkin kohdassa rantaviiva hahmottuu nykyistä vehreämpänä, kun nykyisen rakennetun venesatama- ja talvisäilytysalueen kohdalle kuusikerroksisten asuinrakennuksien eteen istutetaan kasvillisuutta.

Rakentamisen porrastuminen

- *Todetaan, että nykyisin Laajasaloon saavutaan Linnanrakentajan-tietä pitkin, ja 5–6-kerroksiset talot sopivat hyvin ympäröivään maisemaan. Esitetään, että jos bulevardin alku rakennettaisiin matalammaksi ja talojen korkeutta porrastettaisiin asteittain, esimerkiksi siten, että tonttien 49460 ja 49009 rakennukset olisivat 6-kerroksisia, ja tonttien 49459 ja 49038 tienpuoleiset rakennukset nousisivat asteittain 8, 10 ja 12 kerrokseen. Erityisesti tontilla 49038 on tällä hetkellä kaavoitettu matalampia rakennuksia, jotka voisi harkita osaksi tätä porrastettua ratkaisua.*

Vastine

Kaava-alueen rakennukset jatkavat lainvoimaisen ostoskeskuksen alueen asemakaavan massoittelemisen periaatteita, jossa vuoroittain kuusi- ja kahdeksankerroksisen kerrostalot reunustavat uutta kaupunkibulevardia. Yliskylänlahden kohdalla Laajasalontien länsipuoleisissa kortteleissa on kaksitoistakerroksiset lamellit, jotka taivuttavat sisäänpäin kort-

telirakennetta halkovien jalankulkureittien kohdalla. Niiden eteen muodostuu katuaukiomaiset tilat, joille on tarkoitus istuttaa suuria ja näyttäviä puita, jotka yhdessä muuta korttelirakennetta korkeampine rakennuksineen rytmittävät Laajasalontien katubulevardia. Kaksitoistakerroksiset rakennukset on sijoitettu Laajasalontien varteen etäälle olevista pientaloissa. Bulevardisoinnin tavoitteena on luoda yhtenäinen ja houkutteleva kaupunkikuva.

Virheellinen kerrosluku asemakaavakartassa

- *Todetaan, että asemakaava kartassa on virheellisesti merkitty Tengströminrannan ensimmäinen talo 12-kerroksiseksi (XII), mutta havainnekuvassa sama talo on merkitty 8-kerroksiseksi (VIII).*

Vastine

Kaavakarttaan on korjattu kerrosluku VIII.

Nykyinen venesatama ja venekerho

- *Esitetään, että nykyinen satama-alue ja venekerho on säilytettävä.*
- *Todetaan, että tämä kaava huonontaisi venesataman pysäköintimahdollisuuksia ja tekisi veneiden talvisäilytyksestä mahdotonta.*

Vastine

Kaavaehdotus mahdollistaa venesataman alueelle mutta ei veneiden talvisäilytystä.

Laajasalon Sarvaston sataman alueelle ollaan laatimassa kaavamuutosta, jossa kehitetään muun muassa virkistyskäytön ja venesataman edellytyksiä. Sarvaston alueen satama- ja telakkapalveluja pyritään tehostamaan ja sovittamaan paremmin maisemaan. Oletettavaa on, että sekä talvisäilytyspaikkojen ja laituripaikkojen määrä kasvaa alueella. Yliskylänlahden alueelta poistuvia talvisäilytyspaikkoja voi näin jatkossa mahdollisesti sijoittaa Sarvaston sataman alueelle.

Kruunuvuorenrantaan kaavoitetusta Koirasaaren venesatamasta on laadittu yleissuunnitelma, jossa veneiden talvisäilytyksen määrää nostettiin kaavoituksen aikaisesta ratkaisusta. Nyt alueelle on esitetty 80 talvisäilytyspaikkaa. Laituripaikkoja on noin 170 veneelle. Suunnittelun yhteydessä tuotiin esiin toive Yliskylän venekerhon laituripaikkojen sijoittamisesta väliaikaisesti alueelle Yliskylänlahden venesataman rakentumisen aikana.

Kirkkosalmentien viereiset tontit

- *Esitetään, että Laajasalontien ja Kirkkosalmentie 3 väliin sekä Tengströmin puistoon on suunniteltu 6–8-kerroksisia kerrostaloja,*

joiden pienet piha-alueet lisäisivät painetta naapuritontin pihan käyttöön.

- *Todetaan, että viereisessä lainvoimaisessa kaavassa 12430 esitettiin myös kevyenliikenteen reitin säilyminen pohjoiseen Yliskylänlahden rantaan. Oli hyvin harhauttavaa esittää kevyenliikenteen reititys suunnitellulle tontille, jos sitä ei ollut tarkoituskaan säilyttää.*
- *Esitetään, että nykyinen kevyenliikenteen reitti pohjoiseen tulisi säilyttää omana viherkäytävänä tai julkisena reittinä rasitteena tuleville tonteille.*
- *Todetaan, että Kirkkosalmentien tulevat talot tulevat katsomaan kohti kalliota.*

Vastine

Tonttien välisien rajojen aitaamiskielto on poistettu asemakaavasta.

Pihat sijoittuvat Laajasalontietä kerroksen korkeammalla. Laajasalontien tasoon sijoittuu rakennuksen aputiloja ja asunnot alkavat vasta toisesta kerroksesta ylöspäin.

Rakennuksien pihalle on merkitty likimääräiset korot +11.5, mikä on likimääräisesti nykyinen maanpinta. Tarkemmassa toteutusvaiheen pihasuunnittelussa huomioidaan liittyminen naapuritontteihin ja luonteva rajautuminen. Piha ja sen korkoasema on mahdollista suunnitella niin, että tonttirajalle toteutetaan kulkua estävää ja ohjaavaa kasvillisuutta sekä rakenteita.

Viereisessä kaavassa on esitetty kulku- ja huoltoyhteys tulevan korttelin pihalle. Bulevardisoinnin mukainen kortteliratkaisu ja nykyisen puistoreitin katkeaminen on ollut esillä alueen eri suunnitelmissa kuten Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteissa.

Matalat rakennusosat

- *Todetaan, että bulevardin varrella rakennusmassojen matalat rakennusosat mahdollistavat auringonvalon pääsyn talojen pihoille, mutta matalien osuuksien kapeus rajoittaa niiden merkitystä.*

Vastine

Rakennuksien matalampien rakennusosien kasvattaminen vähentäisi alueelle tavoiteltua rakennusoikeuden määrää ja olisi myös liikennemellun kannalta huonompi ratkaisu.

Kortteli 29457

- *Esitetään, että korttelin 49457 sijainti ei sovi suurelle päivittäistavarakaupalle ja epäillään pihan sijoittumista pysäköintilaitoksen katalle.*

Vastine

Kaupallisen selvityksen mukaan alueella on kysyntää päivittäistavara-kaupalle. Suuremmasta päivittäistavarakaupan mahdollisuudesta on tullut kaupungille kyselyitä laajemminkin Laajasalon alueelta. Myös kaupan alan kilpailun edistäminen puoltaa uuden päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle. Uudelle marketille on alueella siis kysyntää jo tällä hetkellä.

Keskeinen ja hyvin saavutettavissa oleva sijainti lähellä muita Yliskylän alueen palveluita sekä pikaraitiotien pysäkkiä on erinomainen päivittäistavarakaupalle. Pysäköintilaitos tarvittaisiin joka tapauksessa alueelle asuinkortteleita varten. Päivittäistavarakaupan ja pienempien kivijalkaliiketilöiden sijoittuminen korttelin maantasokerrokseen elävöittää kävelyympäristöä.

Korttelin asuinrakennuksien piha sijoittuu pysäköintilaitoksen katolle, jonne on yhteys jokaisesta porrashuoneesta.

Kattokerros

- *Todetaan, että katoille voidaan rakentaa asukkaiden yhteistiloja ja ilmanvaihtokonehuoneita, mikä lisää käytännössä yhden kerroksen kaavan mukaiseen korkeuteen. Tämä esitystapa on harhaanjohtava.*

Vastine

Kaavamääräykset ovat nykyohjeistuksen mukaisia ja perustuvat yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa valmisteltuihin linjauksiin, joiden tuloksena asemakaavoituksen tueksi on tehty asemakaavamääräysohjeistus. Tavoitteena on ollut yhdenmukaistaa ja tiivistää kaavamääräyksiä sekä jättää muiden ohjeistuksien kanssa päällekkäisiä määräyksiä pois.

Osalla tonteista oma piha jää pieneksi, joillain on perustettua rakentaa asukasterasseja esimerkiksi kuusikerroksisten rakennusten katolle, joihin liittyy asukastila kahdeksankerroksisen rakennusosan seitsemänestä kerroksesta.

Laajasalon opisto

- *Todetaan, että opiskelija-asuntolan tarve opiskelu käyttöön tarkoitulle tontille on kyseenalainen.*
 - *Esitetään, että opiskelija-asuntolan sijoittaminen Kuukiventien suuntaisesti nykyisen rivitalon jatkoksi tukisi paremmin alueen yhtenäisyyttä ja vähentää merkittävästi yksityisyshaittoja sekä varjostusta verrattuna poikittaiseen sijoitukseen.*
 - *Esitetään, että opiston rantaan rakennettavan uuden opetuskäyttöön kaavaillun rakennuksen korkoasema tulisi pitää korkeintaan*
-

samassa tasossa kuin purettavaksi suunniteltu rakennus ja sitä tulee siirtää noin viisi metriä länteen päin näkymien huonontumisen vuoksi.

Vastine

Kuukiventien varren rakennusala on käännetty nykyisen opiston suuntaisesti Kuukiventien varrelle. Sijainti mahdollistaa kahden pysäköintikamman sijoittamisen uudisrakennuksen ja opiston matalan siipiosan väliin, jossa jo nyt on yksi pysäköintirivi. Pysäköintiratkaisua tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Tämä kuitenkin mahdollistaa pysäköintipaikkojen vähentämisen tai poistamisen opiston pääsisäänkäynnin edustalta päänäkymän suunnasta Kuukiventielle.

Opistolla on tarve tarjota opiskelija-asumista tontillaan, ja useimmissa kansanopistoissa opiskelijoilla on mahdollisuus asua opiston asuntolassa. Nykyinen opiskelija-asuntola meren puolella puretaan, ja sen tilalle rakennetaan uudisrakennus, joka tulee opetustiloiksi. Uusi, kolmikerroksinen uudisrakennus Kuukiventien varrella korvaa purettavan opiskelija-asuntolan. Kaavamuutos on tehty tontin omistajan hakemuksesta ja lisärakentaminen mahdolliseksi muu alueen tiivistyminen ja kehitys huomioiden. Asemakaava ei ota kantaa mihin omistamilleen tonteilleen kaupunki myöhemmin tontinluovutuksessa mahdollisesti osoittaa opiskelija-asumista. Opiston toiminta on hyvä lisä muutoin hyvin asumispainotteiselle Laajasalon alueelle. Kaavalla mahdollistetaan opiston kehittäminen.

Kuukiventien varren kolmikerroksisen uudisrakennuksen varjostusvaikutus viereiseen rivitaloon on kokonaisuudessaan vähäinen uuden rakennuksen sijoituessa rivitalon itä- ja kaakkoispuolelle, jolloin varjostusvaikutus ajoittuu aamupäivään. Kolmikerroksinen Uudisrakennus sijoittuu lähimmillään noin kahdeksan metrin päähän rivitalon päädyistä ja viitesuunnitelmassa alemmalle korkotasolle kuin nykyinen rivitalon päätyasunto. Korkomaailmaltaan vaihtelevalle tontille sijoittuva nykyinen porrastuva rivitalo on vaihtelevasti yksi- ja kaksikerroksinen. Opiston puoleinen päätyasunto on yksikerroksinen, jonka alla on autotalli Kuukiventien puolella. Rakennuksien läheisyys niiden korkeus huomioiden ei ole poikkeuksellinen ratkaisu tiivistyvillä alueilla Helsingissä.

Kaavassa ei määrätä purettavan asuntolan kohdalle esitetyn uudisrakennuksen korkeusasemaa vaan sitä tutkitaan tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa. Suunnittelua ohjataan Laajasalon aluetyöryhmässä ennen lupakäsittelyä. Rakennusala on siirretty hieman länteen nykyisen rakennuksen itäpään kohdalle. Kerroslukumäärä ja rinteeseen porrastuva ratkaisu on sama kuin nykyisessä purettavassa rakennuksessa.

Kuukiventie 2, taloyhtiön alempaan pihaan pääsy Tuurholmanpolun kautta

- *Esitetään, että asemakaavoituksessa ei ole otettu huomioon MRL:n 54§:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Ehdotuksessa esitetyt muutokset aiheuttavat As Oy Kuukiventie 2:lle kohtuutonta haittaa.*
- *Todetaan, että kaavaehdotuksen liikennesuunnitelmasta ilmenee, että taloyhtiön alemmalle pihalle ei enää pääse moottoriajoneuvolla Tuurholmanpolun kautta. Nykytilanteessa Tuurholmanpolku toimii taloyhtiön kriittisen tärkeänä huoltoreittinä Kuukiventielle niin jäteautoille kuin myös mahdolliselle pelastuskalustolle.*
- *Esitetään, että kaavan tavoitteet olisivat hyvin toteutettavissa ilman, että Tuurholmanpolku suljetaan moottoriliikenteeltä. Vaihtoehtoinen reitti taloyhtiön alempaan pihaan on hyvin jyrkkä ja kapea. Reitin leveys on kapeimmillaan 2,6 metriä. Reitin jyrkkyyden vuoksi raskas kalusto ei pääse kulkemaan reittiä talviaikaan liukkaudenpoistosta huolimatta. Lisäksi taloyhtiö ajopihan alaosa ei mahdollista isompien autojen kääntymistä. Jätehuollon lisäksi eivät myöskään muut isommat huoltoautot tai muuttokuorma-autot pääse taloyhtiön pihaan ilman Tuurholmanpolun alaliittymää.*
- *Esitetään, että nykyinen ajoliittymä Tuurholmanpolun kautta As Oy Kuukiventie 2:n alaportille säilytetään ja toivotaan, että Tuurholmanpolun koko yhteys Kuukiventielle sekä Tengströminrannan suuntaan säilyisi avoimena moottoriajoneuvoille.*

Vastine

Lainvoimaisessa kaavassa ajoyhteys on mahdollistettu venesatamaan johtavan Tuurholmanpolun kautta. Lisäksi asemakaavassa on kasvatettu kyseisen pientalotontin korttelialuetta puistoon. Aluetta ei kuitenkaan ole lunastettu, vaan alue on edelleen Helsingin kaupungin omistuksessa. Nykyinen vuokrasopimus edellyttää ajoyhteyden järjestämistä pysäköintialueelle tontin kautta. Pysäköintialue on toteutettu suurempana kuin asemakaavassa osoitettu laajennus tai vuokrattu alue.

Viereiselle lähivirkistysalueelle on lisätty määräys: VL-1 Lähivirkistysalue. Alueelle kohdistuu melutorjuntatarve. Laajasalontien katualueen vastaiselle rajalle saa rakentaa meluesteen tai muilla meluntorjuntakeinoilla on varmistettava riittävä meluntorjunta. Alueen kautta saa johtaa ajoyhteyden tontille 49012/1.

Laajasalontien korkeusasema nousee nykyisestä huomattavasti, suuruusluokkaa 4 m. Tuurholmanpolun käyttäminen sellaisenaan ajoyhteytenä ei ole jatkossa mahdollista. Ajoyhteys VL-1 alueen kautta tontille 49012/1 on mahdollista ratkaista useammalla tavalla. Kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisimman suunnitteluratkaisun päättäminen

edellyttää tarkempaa katusuunnittelun yhteydessä tehtävää suunnittelua. Samassa yhteydessä 49012/1 tontilla on mahdollisuus suunnitella tontin sisäisten järjestelyiden parantamista asemakaavan puitteissa, mikäli kiinteistöllä näin päätetään toimia.

Taloyhtiön laiturin käytettävyys ja pienveneiden nostoramppi

- *Todetaan, että Yliskylänlahdelle suunnitellut uudet laiturit on sijoitettu liian lähelle nykyistä laituria. rannassa on isoja veneitä, jotka vaativat riittävästi tilaa nykyisillä laiturin päässä olevilla poijupaikoilla. Veneiden kiinnittämiseen tarvitaan poijujen jälkeen noin 20 metriä vapaata tilaa, jotta ne pääsevät turvallisesti paikalleen.*
- *Esitetään, että rantavyöhykkeeltä on osoitettava nykyisen rampin korvaava paikka pienveneiden nostorampille.*

Vastine

Asemakaavassa ei määrätä laitureiden paikkoja. Rantavyöhyke toimintoinen ja laitureineen suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa, jolloin myös mitoitus tarkentuu. Pienveneiden nostoramppi oli tarkoitus sijoittaa rantavyöhykkeellä asemakaavaluonnosvaiheessa. Rantalehtojen suojeleminen ja rakennetun rantavyöhykkeen lyhentyminen asettavat kuitenkin rajoitteita rantaan mahtuville toimintoille.

Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rantareitin toteuttamatta jättäminen

- *Esitetään, että kaava-alueeseen kuulumaton lainvoimaisessa kaavassa oleva Kuukiventien 2-8 edustan rantareitti jätetään toteuttamatta. Taloyhtiön sisäpihat rajautuvat tähän alueeseen, ja mahdollinen rantareitti kulkisi aivan ikkunoiden alta, mikä heikentäisi nykyisten asukkaiden elämänlaatua. Lisäksi reitti ei johtaisi minnekään hyödylliseen kohteeseen vaan muuttaisi yksityisiä pihvoja julkisiksi alueiksi.*

Vastine

Kuukiventien rivitalojen ja Laajasalon opiston eteläpuolinen rantavyöhyke ja venelaiturit sijaitsevat tämän asemakaavaehdotuksen suunnittelualueen ulkopuolella. Kyseisessä kohdassa sijaitseva noin kymmenen metrin levyinen maa-alue on jo tällä hetkellä kaupungin omistuksessa ja lainvoimaisessa asemakaavassa puistoaluetta, jolla kulkee rantareitti. Tämä Laajasaloon kiertävään rantareittiin yhdistyvä osuus on kuitenkin jäänyt vielä toteuttamatta, ja käytännössä rantavyöhyke nurmialueineen, istutuksineen ja aitoineen vaikuttaa tällä hetkellä yksityiseltä piha-alueelta.

Rantareittiä on tavoitteena jatkaa Yliskylänlahden alueen muun rakentamisen yhteydessä Yliskylänlahden pohjoisrannan ja kaupungin omis-

taman puistoalueen kautta Kuukiventielle. Toteutettava reittiosuus liittyisi suoraan koko Laajasaloa kiertävään rantareittiverkostoon sekä nykyisen venesatama-alueen kohdalle rakennettavaan julkiseen rantavyöhykkeeseen ja merellisiin palveluihin. Rantareitin tavoitteena on mahdollistaa näkymät merelle ja pääsy meren äärelle, joten virkistysreitit on perusteltua kulkea katualueiden sijaan mahdollisimman lähellä rantaa silloin, kun se on maanomistuksen, kaavatilanteen ja luonto-olosuhteiden puolesta mahdollista. Reitit linjaaminen saaren sisempien osien kautta heikentäisi rantareitin merellistä luonnetta ja laatua.

Nykyisten taloyhtiöiden arvon heikentyminen

- *Esitetään, että asemakaavaehdotus heikentää nykyisten taloyhtiöiden ja asuntojen arvoa.* Mikäli kaavasuunnitelman mukaisesti alueella toteutuisi jopa 8 12-kerroksinen korkea kerrostalorakentamista, aiheuttaa se taloyhtiölle arvon alenemista ja tästä tulee maksaa käypä korvaus vahingonkärsineelle.

Vastine

Asemakaavaa on valmisteltu yleiskaavan ja kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on kestävä kehityksen mukainen ja toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita; kaavaa laaditaan alueelle, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua ja joka on hyvin saavutettavissa joukko- ja raideliikenteellä. Alueen kaavoittaminen tehokkaasti parantaa koko alueen asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta ja hyödyntää tiiviin kaupunkirakentamisen etuja.

Toteutettavat kaavaratkaisut ja tiivis rakentaminen tähtäävät alueen saavutettavuuden ja houkuttelevuuden parantamiseen, erityisesti raideliikenteen ja palveluiden kehityksen myötä. Asunnot pääkaupungissa pikaraitiotieyhteyden välittömässä läheisyydessä ei oletettavasti laske tonttien myyntiarvoa. Kruunusiltojen kautta kulkevan Laajasalon raitiotieyhteyden vaikutusta kiinteistöjen arvoihin on arvioitu kaupunkitaloudellisessa selvityksessä "Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhteyden kaupunkitaloudellinen arviointi" (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 11/2015 / Kaupunkitutkimus TA Oy ja Strafica Oy). Selvityksestä löytyy arvio raitiotien vaikutuksesta kaupungin omistamilla tonteilla olevaan asuntokantaan, joka on +2,5 % Yliskylän alueella raideliikenteen varrella asuntokannan nykyisestä arvosta. Kyseisen arvion voinee yleistää myös yksityisillä tonteilla oleviin asuntoihin. Tämä on siis raitiotiestä aiheutuvaa lisäarvonousua yleisen asuntojen arvonkehityksen päälle. Euroopassa muualla toteutettujen raitiotiehankeiden on todettu lisäävän myös taloudellista toimeliaisuutta.

Asumisviihtyvyyden voi myös muutosten jälkeen kokea kasvavan, koska esimerkiksi alueen palvelutaso parantuu ja joukkoliikenteen määrä kasvaa. Liikkumisen monipuoliset mahdollisuudet lisäävät

asuinalueen vetovoimaa, eikä vetovoiman lisääntymisen voida olettaa vaikuttavan asuntojen arvoon alentavasti. Useissa kansainvälisissä selvityksissä on todettu, että raitiotien läheisyys kasvattaa kiinteistöjen arvoa alueilla, joille syntyy näin suora yhteys kaupunkikeskuksiin ja palveluihin. Yliskylän kaavat luovat edellytykset myös luonteeltaan uudentyläiselle kaupunkiympäristölle, joka puolestaan voi lisätä alueen kiinnostavuutta ja sitä kautta arvostusta ja arvoja.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että esimerkiksi näkymien muuttuminen ja menettäminen kaupungissa ei ole elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä eikä asuntojen arvon mahdollinen lasku tai tiivistävä rakentaminen ole kohtuuton haitta. Taloyhtiöille ei makseta korvauksia kaavaratkaisun mukaisista muutoksista.

Killingholman silta

- *Vastustetaan Killingholman siltaa, joka vaikeuttaa veneilyä ja tuhoaa Killingholman herkkää luontoa*

Vastine

Killingholman siltayhteys on poistettu kaavaehdotuksesta kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti.

Päiväkoti

- *Esitetään, että alueelle suunniteltua päiväkotia siirrettiin, koska arvioitiin että alue tulee olemaan liian liikennemeluisen ja saasteinen lapsille.*

Vastine

Päiväkoti poistettiin rannasta, koska se sijaitsi kaavaluonnoksessa lehtoalueiden päällä, jotka on kaavaehdotuksessa rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Matalan päiväkotirakennuksen sijoittaminen Laajasalon tien viereen ei ollut tarkoituksenmukaista eikä se olisi ollut ilmanlaadun kannalta mahdollista erityisherkkänä toimintona. Päiväkoti suunnitellaan Yliskylän keskustan alueelle Reposalmentien viereen valmisteilla olevassa kaavamuutoksessa.

Rakennuksien lasisuus

- *Esitetään, että lasituksen määrää ja estetiikkaa ei ole harkittu riittävästi. Havainnekuivissa erityisesti rannan suuntaan ja ensimmäisissä kerroksissa on liikaa linnuille vaarallista ja esteettisesti häiritsevää aggressiivista lasia, jonka määrää ja vaikutelmaa on vähennettävä.*

Vastine

Suunniteltu rakentaminen on tavanomaista rakentamista kaupunkialueella eikä aiheuta erityistä vaaraa linnuille. *Asemakaavaan on lisätty*

määräys: Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa.

Perspektiivikuvien rakennusten ikkuna-aukotus ei perustu toteutus-suunnitteluun.

Lähiluonto ja viheralueiden riittävyys

- *Esitetään, että viheralueiden määrä ei ole riittävä, ja uusien talojen pihat ovat liian pieniä.*
- *Todetaan, että lähiluonto ja nykyinen Tengströminpuisto on asukkaiden tärkeä virkistysalue ja yhteisöllisyyden vahvistaja. Kaavaehdotus heikentäisi sekä nykyisten että tulevien asukkaiden hyvinvointia, terveyttä ja viihtyisyyttä.*
- *Todetaan, että rantalehdon herkkä luonto ei sovellu liikkumiseen. Toisin, kuin selostustekstissä esitetään, virkistysreitistö ei suinkaan parane tai yhtenäisty nykyisestä rakentamisen myötä, vaan heikenee ja osa nykyisistä väylistä jää pois.*
- *Todetaan, että yhtenäiset rantareitit luonnonmukaisine rantoineen ja kasvustoineen on säilytettävä ja niitä on kehitettävä.*

Vastine

Laajasalossa on paljon viheralueita, selvästi enemmän kuin keskimäärin Helsingissä. Laajasalossa lähiluonto ja virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa, lähiluontoon on lyhyt matka ja saaren metsäinen ja vehreä luonne tulee säilymään jatkossakin täydennysrakentamisesta huolimatta, vaikka paikallisesti tiettyjen alueiden luonne muuttuukin. Metsien lisäksi myös muu puustoiset viheralueet, kuten puustoiset puistot, piha-alueet, puurivit ja -kujanteet ja -ryhmät vaikuttavat kaupunkiympäristön viihtyisyyteen ja terveellisyteen muun muassa parantamalla ilmanlaatua, torjumalla melua sekä tarjoamalla mahdollisuuksia rauhoittumiselle, leikkiin ja erilaisille harrastuksille.

Säännöllisellä kosketuksella monimuotoiseen luonnonympäristöön on todettu olevan merkittäviä terveystaivaikutuksia. Päivittäinen kontakti luontoon edellyttää luonnonympäristöjen hyvää saavutettavuutta. Rantareitin ja muiden virkistysreittien kehittäminen mahdollistavat sujuvan kulkemisen viheralueille.

Viheralueiden saavutettavuustarkasteluissa asukkaan lähiviheralueiksi luokitellaan tyypillisesti sellaiset viheralueet, jotka sijaitsevat korkeintaan 300 metrin kävelymatkan päässä kotoa. Paikkatietotarkastelujen perusteella Yliskylän alueella (pienalueet 1, 4 ja 5) lähiviheralueiden

saavutettavuus on tällä hetkellä heikoimmillaan Kuvernöörintien ympäristössä: Laajasalontietä joutuu kiertämään, sillä ylityspaikkoja on vain harvassa. Laajasalontien bulevardisoinnin myötä uudella käveltavällä ja pyöräiltävällä Laajasalontielle sujuvia ylityspaikkoja ja reittejä rantaan on useita. Uudet risteysalueet ja Laajasalontiehen nähden poikittaiset kävely-yhteydet lyhentäisivät matkaa Yliskylänlahden rannoille ja Tullisaaren suuntaan. Merelliset ja luonnonläheiset virkistysalueet tulisivat näin nykytilanteeseen verrattuna helpommin saavutettavaksi Yliskylän itäisten asuinalueiden suunnasta.

Rantareitti eli kaava-alueen nykyinen pohjoiseteläsuuntainen virkistysreittiyhteys säilyy yhtenäisenä, vaikka reitin luonne muuttuukin pihakadun ja sen itäpuolisten korttelialueiden rakentamisen myötä. Yliskylänlahden kaakkois- ja eteläpuolella sijaitsevat metsäalueet säilyvät virkistysmetsinä. Metsäisiä virkistysalueita löytyy kaupunginosassa myös esimerkiksi Yliskylän itäosista. Lisäksi Vartiosaaren saavutettavuuden parantaminen esimerkiksi siltayhteyden avulla tuo uusia virkistysreittejä ja -palveluita sekä yliskyläläisten että muiden helsinkiläisten ulottuville.

Kaava-alueen luonnonmukaiset rannat säilyvät rakentamattomina. Muutokset on osoitettu lahden pohjoisosiin kohtiin, jotka ovat jo nykyisellään muuttuneita, rakennettuja ja ruopattuja. Uhanalaisiksi luokitellut lehtoalueet lähiympäristöineen on merkitty kaavassa VL/s-merkinnällä, jossa lähivirkistysaluetta tulee ylläpitää siten, että alueen luontoarvot säilyvät. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa selvityksessä on tuotu esiin keinoja, joiden avulla lehtoja voidaan suojata kulumiselta. Alueen nykyisenkaltainen virkistyskäyttö eli virkistysreitillä liikkuminen on kaavaratkaisun mukaisessakin tilanteessa mahdollista, eikä se ole ristiriidassa luontoarvojen turvaamiseen liittyvien tavoitteiden kanssa. Runsas aluspuuston, pensaskasvillisuuden, ruohojen ja tiheän vesakon määrä sekä kosteus tekevät lehdoista luonnostaan vaikeakulkuisia, lisäksi ranta on ruovikkoinen, jolloin lehtoalueiden läpi ei synny houkuttusta kulkea.

Luontoarvot, rantalehdot, puskurivyöhykkeet ja valuma-alueet

- *Todetaan, että Tengströminpuisto lehtoalueineen on tunnistettu arvokkaaksi Helsingin omassa arvometsäluokituksessa, Suomen luonnonsuojeluliiton Helsingin arvometsät -esityksessä ja 2015–2024 luokittelussa. Todetaan, että metsä on tärkeä osa metsäverkostoa ja tarjoaa monimuotoisia elinympäristöjä sekä eläimille että kasveille, joten sen säilyttäminen on elintärkeää niin ekosysteemin toimivuuden kuin ihmisten hyvinvoinninkin kannalta.*
- *Todetaan, että seudullisesti tärkeät kulttuuriympäristöt, kuten Laajasalon Yliskylänlahden alue, on säilytettävä virkistysalueena.*
- *Todetaan, että Yliskylänlahden alueella sijaitsevat lehdot ja männikkö ovat Helsingissä harvinaisia luontotyypppejä. Todetaan, että rakentaminen aivan lehdon reunaan lisää reunavaikutusta ja kulu-*

mista, erityisesti uusien asukkaiden ja läheisen venesataman käyttöpaineen vuoksi. Rantalehto tarvitsee suojakseen puskurivyöhykkeen, jotta sen elinvoima ja ekosysteemin tasapaino säilyisivät. Lisäksi Tengströminpuisto toimii valuma-alueena, joka tuo vettä ja ravinteita arvokkaaseen rantalehtoon.

- *Todetaan, että Tengströminpuisto täyttää luonnonsuojelulain 64 §:n tarkoittaman jalopuumetsän kriteerit. Esitetään, että alueelta tulee selvittää myös jalopuiden esiintymistiheys puistossa.*

Vastine

Asemakaavatyö tukeutuu Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän tietoihin, joita täydennetään uusilla, esimerkiksi kaavoitusprosessien yhteydessä laadittavilla selvityksillä tarpeen mukaan. Maankäytön muutosten vaikutuksia luontoon ja alueella todettuihin luontoarvoihin arvioidaan saatavilla olevan tiedon pohjalta. Luontotietojärjestelmän tiedot kootaan myös kaavamateriaalien liitteeksi. Luontotietojärjestelmän tiedot ja siellä esitetyt aluerajaukset perustuvat laadittuihin luontoselvityksiin ja tehtyihin havaintoihin.

Yliskylän aluesuunnitelmassa 2015–2024 viheralueet jaettiin arvoluokkiin niiden historiallisen, puutarhataiteellisen, maisemallisen tai kaupunkikuvallisen, hortikulttuurisen ja käyttöarvon perusteella. Luokittelussa ei ole kuitenkaan eritelty arvojen vaihtelua viheralueen eli esimerkiksi Tengströminpuiston aluerajauksen sisällä. Helsingin luontotietojärjestelmän tietojen perusteella Tengströminpuiston arvokkaimmat luontoalueet (METSO I ja II-luokkaan kuuluvat metsät, uhanalaisiin luontotyypeihin luokitellut lehdot, tärkeät lepakkokohteet ja lintualueet sekä lahokaviosammalen elinympäristöt) keskittyvät Yliskylänlahden kaakois- ja etelärannoille alueelle, jolle ei ole asemakaavaehdotuksessa osoitettu rakentamista.

Yliskylänlahden itäpuolella sijaitseva kaava-alue ei ole seudullisesti eli maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, toisin kuin esimerkiksi Tullisaari. Tullisaari ei kuulu kaavamuutosalueeseen, vaan säilyy virkistysalueena.

Luonnossa reunavaikutus voi vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen myönteisesti tai kielteisesti riippuen siitä, millaista ympäristöä tai eliöryhmää tarkastellaan. Rantalehdot sijaitsevat jo nykyisellään vesialueen eli avoimen alueen reunalla, eikä lehtojen esiintyminen tai säilyminen edellytä tietyn levyistä metsäistä puskuritai suojavyöhykettä. Lehdot luontotyyppinä eivät ole herkkiä esimerkiksi niiden reunoilla tapahtuville valaistusolosuhteiden muutoksille. Sen sijaan lehdon luontotyyppille ominaisten piirteiden säilymisen kannalta keskeistä on vesiolosuhteiden säilyminen ja virkistyskäytön aiheuttaman kulumisen estäminen. Rakentamisen vaikutuksia lehtoihin sekä lisääntyvän virkistyskäytön ohjaamisen keinoja on kuvattu tarkemmin kaavamateriaalin liitteessä olevassa selvityksessä. Selvityksen mukaan lehtojen vesitaloutteen ei kohdistu merkittävä muutoksia, joten näin ollen myöskään kuivuus ei

lisäännyt eikä lehtoalueille ole tarvetta ohjata hulevesiä. Ravinteet kulkevat veden mukana, joten vesiolosuhteiden säilyessä myöskään lehtojen ravinnetilanteeseen ei ole odotettavissa muutoksia.

Rakentamisen ja Tengströminpuiston metsän puiden kaatamisen myötä virkistysalueen reuna-alue muuttuu nykyistä valoisammaksi. Tämän seurauksena tälle reuna-alueelle tulevan pihakadun länsipuolelle leviää pienpuustoa, ja siihen muodostuu luontainen monikerroksinen puustoinen reuna. Tämä nykyistä tiheämpi kasvillisuus osaltaan lieventää kaava-alueella tapahtuvien muutosten vaikutuksia säilyvään luontoon. Myös pihakadulle istutettava kasvillisuus tasaa esimerkiksi mahdollisia rakentamisen aiheuttamia tuulisuuden tai lämpötilojen muutoksia. Suunnitellulle pihakadulle ei ole odotettavissa runsaasti liikennettä, joten melun ja pienhiukkasten määrät ja luontovaikutukset eivät ole merkittäviä.

Eri puulajien esiintymistä Tengströminpuistossa on kartoitettu kuvioitain alueen metsänhoitoon liittyvien maastoinventointien yhteydessä. Rakentamisalueella sijaitsevilla Tengströminpuiston kangasmetsissä on vaahteraa, mikä on toisaalta varsin yleistä helsinkiläisissä sekametsissä. Aiemmat hoitotoimenpiteet ovat vähentäneet näiden vaahterikkojen luonnontilaisuutta, lisäksi venesataman itäpuolisen kuvion valta- puusto on kauttaaltaan istutettua. Metsiköistä ei ole tehty suojeluun velvoittavaa rajauspäätöstä.

Ajantasaiset luontoselvitykset ja lepakot

- *Todetaan, että alueella on tehtävä uudet, lain edellyttämät luontoselvitykset linnustosta, lepakoista ja kasvistosta, sillä olemassa olevat selvitykset ovat vanhentuneita. Viimeisin lepakkoselvitys vuodelta 2014 oli vain yleispiirteinen, eikä se kata asemakaavan taasoista tarkkuutta.*
- *Esitetään, että Helsingin kaupunki on sitoutunut turvaamaan luonnon monimuotoisuuden, ja tämä edellyttää ajantasaisia selvityksiä, jotka arvioivat mahdolliset lisääntymis- ja levähdyspaikat. Selvityksissä tulee päivittää lajistotiedot ja arvioida vaikutukset, jotta suunnittelu vastaa nykyisiä ympäristövaatimuksia ja alueen luonnonarvot voidaan suojella.*

Vastine

Ks. vastine ELY:lle s.51

Ekologiset verkostot

- *Esitetään, että kaavaehdotus ei huomioi ekologisia verkostoja eikä luonnon monimuotoisuutta riittävällä tavalla, ja että tiiviisti rakennetut talorivit ja muu ehdotettu rakentaminen voivat heikentää tai katkaista yhteyksiä lähialueiden metsiin, mm. Stansvikiin, Tullisaareen*

*ja Tiiliruukinlahdelle johtavan tärkeän ekologisen yhteyden. Tode-
taan, että suunnitelmassa esitetyt katujen ja pihojen viheralueet ei-
vät pysty korvaamaan tämän arvokkaan yhteyden menetystä. Eko-
logisten yhteyksien säilyttäminen on keskeistä luonnon monimuotoi-
suuden turvaamisessa kaupungissa.*

- *Vaaditaan, että ekologinen yhteys säilytetään toimivana myös poh-
joiseen päin, ja että nykyistä yhteyttä venesataman ja Laajasalon
sillan välillä vahvistetaan. Lisäksi Laajasalon sillasta tulisi tehdä vi-
hersilta lisäämällä siihen istutuksia Herttoniemen kartanopuiston ja
Laajasalon välille. Kaavassa on myös huomioitava ekologiset yhtey-
det Laajasalontien poikki.*

Vastine

Yliskylänlahden itäpuoli on Helsingin metsä- ja puustoisien verkoston kartta-aineistoissa (2019) luokiteltu nykytilassaan metsäksi ja met- siköksi, tulevaisuuden verkostoa kuvaavassa kartassa taas maankäy- tön muutosalueeksi. Kaava-alueen läpi kulkeva Herttoniemeen johtava alueellinen yhteys on luokiteltu kehitettäväksi alueelliseksi yhteydeksi, jonka kohdalla ”pyritään säilyttämään yleiskaavan (2016) mukaisesta tiivistymisestä huolimatta jonkinlainen puustoinen yhteys, jotta Hertto- niemestä johtava alueyhteys ei tässä katkeaisi kokonaan. Mikäli kat- keaminen uhkaa, yhteyttä voidaan kehittää myös esim. Laajasalon pohjoisrantaan”.

Saaren läpi ja sen rannoilla kulkevia alueellisia yhteyksiä on Laajasa- lossa useita, esimerkiksi Tullisaaren ja Killingholman kautta Herttonie- menrantaan. Metsä- ja puustoisien verkoston runkoyhteydet kulkevat Laajasalon toisella puolella saaren itärannalla.

Metsä- ja puustoisien verkoston vaaliminen vaatii erityistä huomiota kaupunkisuunnittelussa, kun kaupunkirakenne tiivistyy ja viheralueiden pinta-ala vähenee. Metsä- ja puustoisien verkoston sovittamisessa maankäytön suunnitteluun tulisi pyrkiä säilyttämään metsäalueita ja metsiköitä sekä näitä yhdistäviä puustoisia käytäviä. Kaava-alueella metsäisten alueiden pinta-ala vähenee, toisaalta tämän muutoksen vai- kutuksia alueen ekologiin verkostoihin voidaan kuitenkin lieventää kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla kehittämällä erillisten metsä- ja puustoisten ympäristöjen toisiinsa kytkeytyneisyyttä, jolloin lajit pääse- vät siirtymään samanlaisten elinympäristöjen välillä. Verkoston tueksi voidaan kehittää esimerkiksi erilaisia rakennetun ympäristön puustoisia osia, kuten puistoja, puurivejä ja vehreitä pihvoja. Näin ekologinen yh- teys ei katkea, vaikka ympäristö muuttuu. Rakennettujen viheryhteyk- sien ekologista laatua voidaan parantaa myös suosimalla istutuksissa monikerroksellista, monilajista ja luonnonmukaista kasvillisuutta.

Laajasalontie on tällä hetkellä leveä tiealue, joka vaikeuttaa lajien liik- kumista itä-länsisuuntaisesti. Tällaisten ekologisten verkostojen katkos- ten kohdalla ekologisten yhteyksien toimivuutta voidaan parantaa ny- kyisestä kaavaratkaisussa esitetyllä tavalla eli uusien puukujanteiden, -

rivien ja -ryhmien avulla. Latvussyhteys voi koostua myös yksittäisistä puista ja puuriveistä. Kaavaehdotuksessa esitetyt puustoiset virkistysalueet ja istutukset ovat ketjumaisia ja muodostavat puustoisten ympäristöjen jatkumojä. Kaavaratkaisu mahdollistaa Laajasalontielle puurivien lisäksi pensasistutuksia ja puuryhmiä, jotka parantavat yhteyden toimivuutta. Myös pihakadulla on runsaasti istutuksia, ja satama-alue muuttuu nykyistä vehreämmäksi, kun veneiden talvisäilytykseen varattu alue poistuu ja rantavyöhykkeelle lisätään puita ja muita istutuksia.

Meritäytöt

- *Vastustetaan rantaviivan muokkausta ja meritäyttöä ja esitetään, että ne vaikuttavat negatiivisesti ekosysteemeihin, vesistöön ja kalakantoihin sekä lehtoon.*
- *Kysytään, miksi meren täyttäminen rantalehdon kohdalla on suunnitelmassa mukana? Onko tätä ekologista haittaa arvioitu?*

Vastine

Meritäyttö ja ruoppaus sijoittuvat Yliskylänlahden pohjukan pohjoisosaan valtaosin nykyisen venesataman alueelle, jossa ranta on jo rakennettu ja merenpohjaa ruopattu. Täyttö- ja ruoppausalueita ja määriä on käsitelty Yliskylänlahden esirakentamissuunnitelmassa. Esirakentamialueiden laajuuden tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Ranta-alueelle on asemakaavassa annettu määräys, joka ohjaa vehreämmän ja luonnonmukaisemman ja luiskatun rannan rakentamiseen tukimuureja välttämällä, mikä parantaa rannan ekologista laatua ja on parannus suhteessa nykytilaan.

Kaavaratkaisun mukaisen täydennysrakentamisen edellyttämät ruoppaukset ja merialueen täytöt edellyttävät vesilupaa. Ruoppausten ja täyttöjen työtävät määrittämällä tarkasti lupaprosessissa, jotta myös niiden aiheuttamat haitat voidaan minimoida lain edellyttämällä tavalla. Mahdollisia keinoja ruoppausten haittojen minimoimiseksi ovat muun muassa niiden ajoittaminen kalojen kutuajan ulkopuolelle sekä ruoppauksen aiheuttaman veden samentumisen rajoittaminen erilaisin keinoin kuten käyttämällä samentumista estäviä suojaverhoja.

Viherrakentamista koskevat kaavamääräykset

- *Todetaan, että havainnekuvassa kaava-alue näyttää vihreältä, mutta vihreyden toteutuminen edellyttää Tengströminpuiston metsän säilyttämistä sekä kaavamerkintöjen lisäämistä pihaille, teiden penkereille ja kaduille istutettavista puista ja kasvillisuudesta. Viherkerroin ei yksin riitä, vaan pihojen ja katujen suunnittelussa on varmistettava riittävä kasvialusta myös puiden juurille.*

Vastine

Helsingissä tonttikohtainen viherkerroin on käytössä oleva ohjauskeino, jonka tavoitteena on kaupunkivihreän määrän ja pihojen laadun parantaminen. Viherkerroin on osa uutta rakennusjärjestystä, joten erillistä asemakaavamääräystä sen käytöstä ei enää tarvita. Kaupungilla on viherkertoimen lisäksi myös monia muita kaupunkivihreään liittyviä määräyksiä ja ohjeistuksia sekä strategisia tavoitteita, jotka edistävät kaupunkiympäristön vehreyttä.

Pihakadut Helsingissä ovat lähtökohtaisesti vehreitä ilman erityisiä istutusmääräyksiäkin. Katusuunnitteluvaiheessa istutusalueiden mitoituksella varmistetaan, että kaduille jää riittävästi tilaa ja kasvualustaa puille ja muille istutuksille. Myös Laajasalontien puiden tilantarve on otettu asemakaavoituksessa katualueen mitoituksessa huomioon suunnitteluvaiheeseen nähden riittävällä tarkkuudella. Asemakaavassa on pyritty maavaraisiin piharatkaisuihin, mikä mahdollistaa pihaille suuriksi kasvavat puut ja vehreämmän ilmeen kuin kansiratkaisuissa.

Kaupunkitasoiset, kansalliset ja kansainväliset sitoumukset, tavoitteet ja strategiat

- *Esitetään, että Helsingin tulee tarkastella myös YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden ja kansainvälisten sopimusten, kuten Pariisin ilmastosopimuksen ja Kunming-Montrealin luonnon monimuotoisuustavoitteiden, vaikutusta kaupunkisuunnitteluun. Todetaan, että kaavamuuokset, jotka vähentävät viheralueita, ovat ristiriidassa kestävän kehityksen tavoitteiden kanssa.*
- *Todetaan, että Suomi on sitoutunut hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, luonnon ennallistamiseen ja luonnonsuojeluun. Suomen luonnonsuojelulaki ja EU:n biodiversiteettistrategia velvoittavat suojelemaan luonnon monimuotoisuutta.*
- *Todetaan, että metsäiselle virkistysalueelle rakentaminen on vastoin kaikkia ilmastomuutoksen, luontokadon torjunnan ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Esitetään, että Helsingin kaupunki on sitoutunut edistämään luonnon monimuotoisuutta ja vaalimaan viheralueita strategisena arvona, ja että kaupungin tulisi myös ennakoida tulevia ennallistamiseen ja luonnonsuojeluun liittyviä kansainvälisiä sääntelyhankkeita ja niiden tavoitteita kaavoituksessa.*
- *Todetaan, että kaava-alueen luontoarvojen suojelu on perusteltua Suomen luonnonsuojelulain, EU biodiversiteettistrategian ja Helsingin kaupungin strategian mukaisesti. Ympäristönsuojelua koskevat kansainväliset sitoumukset edellyttävät, että kaupunki ottaa huomioon lajiston säilymisen myös kaupunkialueilla.*
- *Todetaan, että Helsingin kaupungin strategian, LUMO-ohjelman sekä kansainvälisten luonto- ja ilmastotavoitteiden toteutumisen*

kannalta kaikki luonnontilaisen kaltaiset, arvokkaiksi sekä kaupungin omassa arvometsäluokituksessa että Suomen Luonnonsuojeliiton arvometsäkartoituksessa (2015) luokitellut metsäalueet tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Yliskylänlahden asemakaavassa näihin sisältyvät Yliskylänlahden uhanalaisia luontotyypppejä edustavat rantalehdot (METSO I ja II) sekä koko Tengströminpuiston metsäalue (METSO II ja III).

- *Todetaan, että asemakaavaehdotus edistää luontokatoa, eikä sen ympäristövaikutusten arviointi ole riittävä erityisesti luonnon monimuotoisuuden ja ilmastonmuutoksen torjunnan näkökulmasta. Kaavaselostus ei osoita selkeästi, miten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, kuten luonnon monimuotoisuuden edistäminen ja ekologisten yhteyksien säilyttäminen, on huomioitu. Suunnitelmassa ei myöskään näytetä sitoutumista ilmastonmuutoksen torjuntaan tai luonnon monimuotoisuuden vaalimiseen.*
- *Viitataan Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuun Kaupunki muuttuvassa maailmassa: Rajallisen ja muuttuvan maailman reunaehdot hiilinegatiivisen kaupungin suunnitteluun kuluvalta vuodelta 2023. Selvityksessä ehdotetaan, että jotta tulevaisuutta varten voitaisiin suunnitella, rakentaminen kaupungissa ei voi tapahtua levittäytymällä luontoalueille. Todetaan, että nykyisessä muodossaan suunnitelma ei läpäise yhtäkään Kaupunki muuttuvassa maailmassa -selvityksessä esitettyä stressitestiä eikä noudata siinä esitettyjä reunaehdoja kaupunkien kehittämiseksi.*
- *Todetaan, että hiilensidonta heikkenee puiden kaatamisen ja maanmuokkauksen vuoksi.*
- *Todetaan, että ilmastonmuutoksen myötä viheralueiden merkitys korostuu tiheästi rakennetussa kaupunkiympäristössä. Yliskylän mäntymetsät lieventävät lämpökuormaa, tarjoavat suojaa helteeltä ja sitovat hulevesiä, mutta kaavamuutokset vähentäisivät tätä viilentävää vaikutusta.*
- *Todetaan, että lämpösaarekeilmiö, jossa tiheään rakennetut alueet varastoivat lämpöä, on huolenaihe kaupunkisuunnittelussa.*

Vastine

Asemakaavaa on valmisteltu kaupungin tavoitteiden ja voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavaratkaisu toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita; kaavaa laaditaan alueelle, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua ja joka on hyvin saavutettavissa joukko- ja raideliikenteellä. Alueen kaavoittaminen tehokkaasti parantaa koko alueen asemakaavojen toteuttamiskelpoisuutta ja hyödyntää tiiviini kaupunkirakentamisen etuja.

Kaavamuutos perustuu vuonna 2016 kaupunginvaltuuston hyväksymään uuteen yleiskaavaan, sen selvityksiin, Laajasalon alueelliseen

kehittämissuunnitelmaan ja kaupunkibulevardi-selvitykseen (2014) ja vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin suunnitteluperiaatteisiin. Kaavaehdotuksen laatimisessa on otettu huomioon myös kaavaluonnoksesta saatu palaute ja sen hyväksymisen yhteydessä tehdyt päätökset.

Kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti Laajasaloa on tarkoitus tiivistää pääasiassa olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä ja kuppeessa, jolloin täydennysrakentaminen tukeutuu lähellä olevaan kunnallistekniikkaan, liikenneverkkoon ja läheisiin palveluihin. Kestävän liikkumismuodon, eli tässä pikaraitiotien varrelle rakentaminen, on Helsingin kaupungin strategian ja uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaista kaupunkisuunnittelua ja kaupungin tiivistämistä.

Asemakaavaehdotusta laadittaessa on otettu huomioon kaupungin luontotietojärjestelmän tiedot. Kaavaratkaisu vähentää Laajasalon viheralueiden pinta-alaa, mutta toisaalta rakentaminen kaupunkibulevardin varteen edistää tiiviin, hiilineutraalin kaupunkirakenteen syntymistä. Laajasalossa viheralueet ja virkistyspalvelut ovat tulevaisuudessakin hyvin saavutettavissa. Kaava mahdollistaa uusia merellisiä virkistyspalveluita ja tuo ne helpommin saavutettavaksi kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Ilmastonmuutoksen hillintä ja hiilinielut

Kaupungin hiilinieluja tulee arvioida kokonaisuutena. Julkisen liikenteen lisääminen ja siihen tukeutuva asuntotuotanto ovat kaupungin keinoja vähentää hiilipäästöjä. Tässä asemakaavassa osoitettu rakentamista osin viheralueille, mutta mahdollistetaan asuntojen rakentaminen tehokkaan uuden raitiotielinjan varrella.

Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta kaavaratkaisu pyrkii edistämään kaupunkirakenteen tiivistämistä hyvän saavutettavuuden alueille. Helsingin ja pääkaupunkiseudun maankäytön kehittäminen ja täydentäminen perustuvat vahvasti joukkoliikenteeseen tukeutumiseen. Kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi liikenteen päästöjen vähentäminen on keskeisessä asemassa ja liikkumistarpeen tyydyttäminen vähäpäästöisillä kulkumuodoilla on tavoitteiden mukaista. Joukkoliikenteen ja muiden vähäpäästöisten liikkumismuotojen palvelua kehitetään kaikkiin kulkusuuntiin suhteessa Laajasaloon; niin keskustaan, lähiseudulle kuin kauemmaksi. Myös Laajasalontien varren tiivis kaupunkimainen rakentaminen edistää kestävien liikennemuotojen käyttämistä kaupungissa. Ilmastoasioiden sääntely muuttuu jatkuvasti kansainvälisellä, kansallisella ja kaupunkitasolla. Myös Helsingin kaupungin ilmastotavoite on kiristynyt uudessa kaupunkistrategiassa. Kaupunki tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä, hiilinnollaa vuoteen 2040 mennessä ja tämän jälkeen hiilinegatiivisuutta. Tulossa olevat ennallistamiseen liittyvät kansalliset sopimukset ovat vasta valmisteluvaiheessa. Kaavaratkaisua kehitetään jatkosuunnitteluvaiheessa eteenpäin muuttuneen sääntelyn pohjalta.

Pääkaupunkiseudun hiilinielut on selvitetty seutu- ja kaupunkitasoisesti vuonna 2020. Yksittäisten metsäalueiden hiilinielupotentiaalista ei ole tarkempaa selvitystietoa.

Kaava-alueelle teetetty esirakentamisen ja ranta-alueiden yleissuunnitelma (Ramboll, 5.7.2024) sisältää esirakentamisen päästötarkastelun. Päästöt laskettiin tavanomaiselle esirakentamiselle ja resurssiviisaalle esirakentamiselle. Resurssiviisaan esirakentamisen toimenpiteitä ovat ylijäämämassojen hyödyntäminen, vähäpäästöisten työkoneiden käyttö sekä vähäpäästöisen betonin ja teräksen hyödyntäminen.

Selvityksen perusteella kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan esirakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.

Tarkistetun kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä on kaava-alueesta tehty ilmastovaikutusten arviointi Planect- hiilijalanjälkilaskelman avulla. Laskelman tulokseksi saatiin 22,8 kg/CO₂e/k-m²/a, joka on lähellä asemakaavoituspalveluiden keskimääräistä tulosta (21,7 kg/CO₂e/k-m²/a) viimeaikaisten kaavahankkeiden vertailussa. Planect laskennassa esirakentamisen osuus oli suurempi kuin konsulttityössä lasketussa tarkemmassa laskennassa. Planect -laskenta on lisäksi lisätty asemakaavan liitteeksi.

Rakentamisen hiilijalanjälkeä ohjataan kaupunkitasoisesti kesällä 2023 käyttöön otetulla kaavamääräyksellä, jossa edellytetään hiilijalanjäljen kiristyvän raja-arvon saavuttamista kaikessa asuinrakentamisessa (käyttötaluokka 2). Rakentamisen vähähiilisyyttä ohjataan myös energiatehokkuusmääräyksillä sekä esirakentamiseen liittyvillä määräyskeinoilla kaupunkitasoisesti.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Kaavaratkaisun mahdollistama lisärakentaminen keskittyy tiiviisti Laajasalontien varteen, ja sen yhteydessä toteutettava katuvihreä, viherkatot ja muut rakennetut viheralueet tukevat kaupunkiympäristön viihtyisyyttä sekä sopeutumista ilmastonmuutokseen. Nämä suunnitellut viherratkaisut auttavat vähentämään lämpösaarekeliämiötä ja lisäävät hulevesien hallintaa, tukien siten kaupungin kestävä kehityksen tavoitteita.

Kaava-alueella on pyritty keskitettyihin tai maanvaraisiin pysäköintiratkaisuihin mahdollisuuksien mukaan, mikä mahdollistaa vehreämpien pihojen rakentamisen kansipihojen sijaan.

Katupuut ovat osa kaupungin viherrakennetta ja ekologisia verkostoja. Ne myös parantavat pienilmastoa antaen varjoa, haihduttamalla ja vaimentaen tuulen voimakkuutta. Suuret puut puhdistavat ilmaa, sitovat pölyä ja vaimentavat melua.

Luonnon monimuotoisuus

Helsingin luonnon monimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelman 2021–2028 (LUMO-ohjelma) tarkoitus on linjata kaupungin toimintaa siten, että kaupunkistrategiassa ja ympäristöpolitiikassa esitetyt tavoitteet luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi toteutuvat Helsingissä. Kaupungin viheralueiden kirjo kattaa metsien ja niittyjen lisäksi myös rakennetut puistot, katuistutukset ja pihat. Asemakaavoitusvaiheessa voidaan mahdollistaa riittävät tilavaraukset ja suotuisat kasvuolosuhteet monimuotoiselle ja kerrokselliselle kaupunkivihreälle. Viheralueiden tuottamia hyötyjä tarvitaan myös tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kasvillisuuden avulla voidaan lieventää helleaaltoja ja hulevesitulvia, hillitä vesistöihin kulkeutuvien ravinteiden ja epäpuhtauksien määrää sekä tukea luonnon monimuotoisuutta ja asukkaiden hyvinvointia.

LUMO-ohjelman mukaista toimintaa on myös esimerkiksi se, että ekologisten verkostojen kehittämistarpeet huomioidaan kaavojen valmistelussa. Kaavaluonnos mahdollistaa sellaiset suunnitteluratkaisut, joissa luontaisen kasvillisuuden annetaan kehittyä myös rakennetuilla rannoilla. Katuvihreän monimuotoisuutta voidaan lisätä kerroksellisilla kasviyhdyksunnilla. Viherkertoimen käyttö kannustaa pihojen vehreyden, lajikirjon ja viihtyisyyden lisäämiseen.

Laajasalontien liikennemäärä, välityskyky ja ruuhkautuminen

- *Todetaan, että Laajasalontie on pääkatu, jonka liikenne on vilkasta. Helsingin kaupungin liikenne-ennusteen mukaan ajoneuvomäärät tulevat kasvamaan noin 31 000 vuorokaudessa vuoteen 2030 mennessä. Laajasalontie on tällä hetkellä ainoa väylä ajoneuvoliikenteelle. Kun Herttoniemen uudet asuinalueet otetaan käyttöön, lisääntyvä liikennemäärä ruuhkauttaa alueen entisestään. Siten nyt suunniteltuja uusia liikennevaloja ei voi pitää sujuvan liikkumisen tai houkuttelevan joukkoliikenteen kannalta järkevänä. Laajasalon raitiotieliikenne on arvioitu alkavaksi vuonna 2027, mutta se ei yksinään riitä kompensoimaan henkilöautoliikenteen kasvua.*
- *Todetaan, että kaavaan liitteenä olevassa liikenteellisessä tarkastelussa todetaan, että nyt esitetyillä ratkaisuilla päästää Laajasalossa liikenteen osalta tyydyttävään tilanteeseen ja Herttoniemen puolella tilanne on vielä heikompi. Miksei kaavaratkaisulla pyritä toimivaan liikenteeseen, vaan tehdään ratkaisuja, joilla tiedetään jo etukäteen olevan vain tyydyttävä lopputulos?*
- *Todetaan, että Laajasalontien liikenne on jo nyt sietämättömässä tilassa, joten uusien valoliittymien lisääminen ennen Itäväylää heikentää asukkaiden liikkumista ja myös koko Laajasalon houkuttelevuutta asuinalueena.*
- *Todetaan, että Laajasalontie on jo nyt pahoin ruuhkautunut haitaten ja vaarantaen asukkaiden elämää laajasti. Esitetty rakentaminen on*

ylimitoitettua ja johtaa entistä pahempaan ruuhkautumiseen sekä yleisen turvallisuuden vaarantumiseen. Esitetyt kaksi uutta risteystä aivan lähemmäs eivät toimi, vaan nekin yhä lisäävät ruuhkautumista.

- *Esitetään, että asemakaava tulee hylätä, koska Laajasalon liikenne ei tunnetusti enää toimi, julkinen liikenne ja autoliikenne seisovat ruuhkissa tuntikausia, uutta rakentamista ei voi enää osoittaa asuminen yleisen toimivuuden ja turvallisuuden vuoksi Laajasaloon näillä liikennejärjestelyillä.*
- *Todetaan, että sujuva ja nopea liikkuminen on olennainen osa kaupungissa asumisen viihtyvyyttä, mutta Helsingissä on vuosikymmeniä hidastettu matka-aikoja.*

Vastine

Liikenne-ennusteet, jotka ovat asemakaava-aineiston liitteenä ulottuvat 2030 vuoden jälkeiseen aikaan. Tämä siitä syystä, että uuden rakentamisen Laajasalossa ja lähialueilla, erityisesti Herttoniemessä odotetaan jatkuvan vuoden 2030 myöhäisemmälle ajalle. Näin ollen liikenne-ennuste sisältää uuden maankäytön vaikutuksen kokonaisuudessaan vuosille 2040 ja 2050 siinä määrin mitä maankäytön ennusteita on käytettävissä seudulta. Kyseisen ennusteen mukaan Laajasalontien liikennemäärä on enimmillään katuyhteyden pohjoispäässä 25 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääräennuste kasvaa Itäväylälle kohti mentäessä. Ennusteiden pohjalta tehdyt toimivuustarkastelut osoittavat, että Laajasalontielle ruuhkaisimpina-kaan ajanjaksoina autoliikenteen välityskyky ei ole vaarassa ylittää välityskyvyn maksimikapasiteettia vaan toimii siten, että risteysiin kertyvät jonot purkautuvat 1 tai 2:n valovaiheen aikana. Sivusuuntien ja kadunylityksen turvallisuuden johdosta valovaiheiden pääsuunnan vihreää vaihetta ei kuitenkaan voi kohtuuttomasti pidentää. Raitioliikenteen osalta toimivuustarkastelu on tehty asemakaavan liiteaineistossa olevan liikennesuunnitelman pohjalta. Raitioliikenteen osalta on esitetty ratkaisu, jossa raitiovaunujen puolenvaihtovaihe olisi Kuukiventien risteuksen pohjoispuolella. Järjestely mahdollistaisi toiminnallisesti samanlaisen päätepysäkkijärjestelyn, joka toteutuu Kruunusillat-raiteelle kaava-alueen eteläpuolelle Laajasalontielle. Myös kevyempi ratkaisu on asemakaavan mukaisesti mahdollista toteuttaa esimerkiksi siten, että puolenvaihto tapahtuisi Kuvernöörintien eteläpuolella. Tällä ei kuitenkaan olisi merkittävää vaikutusta liikenteen yleiselle sujuvuudelle koska Laajasalontien pääsuunnalla, jonka suuntaisesti raitioliikennekin kulkee, on runsaasti vihreää valovaihetta risteyksissä, eikä ratkaisulla olisi tähän vaikutusta. Liikennesuunnitelmassa esitetylle pysäkkipaikalle muodostuu erinomaisesti läheistä maankäyttöä palveleva joukkoliikenteen paikallinen solmukohta, jossa vaihtaminen eri joukkoliikennevälineiden kesken on sujuvaa. Asemakaavan mukaiset uudet katu- ja raitioliikenteen järjestelyt parantavat merkittävästi myös autoliikenteen yhteyksiä Laajasalon sisäisten matkojen osalta, kun risteyksissä on mahdollista ajaa kaikkiin suuntiin. Asemakaavan mukaisesti Laajasalontien

tasausta nostetaan merkittävästi Kuvernöörintien kohdalla, joka tuottaa sen, että kadun kohta asemoituu Helsingin tulvavarauma-korkeuden yläpuolelle ja siten riski katuyhteyksien merkittävälle rajoittumiselle tulvatilanteessa estyy. Samalla syntyy kaikkiin suuntiin nykyistä esteettömämpiä kulkuyhteyksiä. Tämä on erityisen tärkeää jalankulun, joukkoliikenteen, pyöräliikenteen ja raskaan liikenteen liikkumisen kannalta.

Liikenteelliset tarkastelut

- *Esitetään, että Yliskylänlahden muutokset eivät voi perustua raitiolinjan jatkamiseen Herttoniemeen ilman olemassa olevia toteutusta koskevia selvityksiä ja kustannuslaskelmia. Raitiotien rakentaminen vaatisi merkittäviä liikennehaasteiden ratkaisuja, mutta hankkeella ei ole suunnitelmaa, aikataulua tai budjettia, ja myös vaihtoraidetta Yliskylänlahden pysäkin kohdalla koskeva ratkaisu puuttuu.*
- *Esitetään, että ottaen huomioon Laajasalontien merkityksen alueen pääväylänä ja ainoana ajoneuvoliikenneyhteytenä manteele, on tärkeää arvioida lisärakentamisen vaikutukset liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Olemassa olevia liikenneyhteyksiä (esim. Kuukiventien silta) ei tule poistaa tai merkittävästi huonontaa ennen kuin on huolehdittu korvaavien yhteyksien järjestelyistä.*
- *Toivotaan tarkastelua Kuukivenkujan välttämättömyydestä. Voisiko kiinteistöjen ajoyhteyden hoitaa muuta kautta, siten, että se ei haittaa Laajasalontienpääsuunnan liikennettä?*

Vastine

Asemakaava-alueella varaudutaan tilavarauksen muodossa raitiotiehen Laajasalontielle siten, että raitiotietä on mahdollista toteuttaa yleiskaavan mukaisena yhteytenä Herttoniemen suuntaan. Liikennesuunnitelmassa ja liikenneselvityksessä on tutkittu asemakaava-alueella toteutettavaa raitiotien jatkamista Kuukiventien kohdalle etelästä ja asemakaava-alueen ulkopuolelle Herttoniemen suuntaan tilavarauksena. Asemakaava ei ota kantaa rakennetaanko yhteys vai ei. Kyseiseen asemakaavan mahdollistamaan hankkeeseen ryhtyy niin päättäessään kaupunkiliikenne Oy. Koska Laajasalontie rakennetaan asemakaava-alueella kokonaan uudestaan niin raitiotien rakentamisesta syntyisi toteutukseen liittyviä hyötyjä sekä suoraa joukkoliikenteen palvelutason paranemista asemakaava-alueen rakentamisen yhteydessä. Tästä syystä raitiotien jatkoa yhdellä pysäkkivälillä Kruunusillat hankkeen mukaisesta raitteesta on asemakaavoituksen yhteydessä tutkittu tarkemmin. Raitiotielle on myös vaikutusta liikennemeluun ja liikenteen toimivuuteen myös siksi on ollut perusteltua tutkia raitoliikenteen ulottamista asemakaava-alueelle riittävällä tarkkuudella.

Julkisen liikenteen käyttöaste

- *Esitetään, että Laajasalon eteläpään asukkaiden siirtyminen raitiovaunun käyttäjiksi on perusteetonta. Kaavaselostuksessa liikennettä vähentäviksi oletetut etätyö ja ajoaikojen muutokset ovat epävarmoja, sillä yritykset rajoittavat etätyötä, ja työ- sekä kouluaikataulut vaativat liikkumista tiettyinä aikoina. Kruunuvuoren raitiovaunu ja lauttayhteys eivät palvele Yliskyläläisiä, joten auto on käytännössä tarpeellinen.*

Vastine

Laajasalossa suurin uuden maankäytön lisäys tapahtuu raitiotien suoran palvelun alueella. Laajasalon eteläisten, raitioliikenteen suoran palvelun ulkopuolisilla alueilla liikkumisen ennusteet on kalibroitu liikennelaskentatiedon avulla. Kyseiset laskennat on tehty ennen korona-aikaa, joten ne kuvaavat maltillista etätyön tekemistä. Liikennemäärien arvioinneissa on käytetty muun Helsingin työssäkäyntialueen osalta viimeisimpään tutkittuun liikkumistietoihin perustuvaa HSL:n Helmet 4.1-ennustemallia.

Bussiliikenne

- *Todetaan, että kaavaselostuksessa mainitaan, että Laajasalon bussiliikenne kulkisi pääosin Kuvernöörintien kautta, mutta todellisuudessa bussit ajavat suoraan Laajasalontietä, jolla ei ole rinnakkaisyhteyttä Laajasalon sillan ja Koirasaarentien välillä, mikä korostaa Laajasalontien merkitystä.*
- *Esitetään, että bussilinjoja vähennetään, mikä ei ole ekologista, sillä se lisää autojen määrää. Kruunuvuoren raitiovaunu- ja lauttayhteys keskustaan eivät palvele Yliskylän asukkaita, joten auto on monelle välttämätön, vaikkei ekologinen.*
- *Todetaan, että julkinen liikenne on edelleen kaksi kertaa hitaampaa kuin henkilöautoilla liikkuminen, ja suunnitelmat pyrkivät lähinnä hidastamaan autoliikennettä julkisen liikenteen tasolle.*

Vastine

HSL vastaa joukkoliikenteen järjestämisestä ja niiden reiteistä Kuvernöörintien kautta on mahdollista ohjata bussilinjoja ennen asemakaavan mukaisten katujärjestelyiden toteuttamista tilapäistä yhteen suuntaan etelästä pohjoiseen ajettavaa yhteyttä pitkin, mikäli HSL linjaston osalta näin päättää. Pohjoisesta etelään vastaavaa bussiliikenteen järjestämistä varten on otettu käyttöön tilapäinen pysäkki Kuukiventien eteläpuolelle Laajasalontien varteen. Asemakaavan myötä katujärjestelyt muuttuvat yhteyksiltään monipuolisemmiksi ja bussiliikenteen kattava palvelu on järjestettävissä myös Yliskylän alueelle. Joukkoliikenne palvelee käytettävällä katutilalla

mitattuna huomattavasti suurempaa liikkumistarvetta mitä vastaavilla kaduilla kulkeva autoliikenne pystyisi palvelemaan. Keskimääräisellä kuormituksella (pl. Hilaisen liikenteen palveluaika) kulkeva bussi vastaa noin 200–250 metrin kaistapituudelle mahtuvia henkilöautoja. Koska katutilaa on rajatusti pitää yleisen liikkumistarpeen palvelemiseksi järjestää joukkoliikennettä taajaan asutuilla alueilla, kuten Laajasalossa. Joukkoliikenne pysähtyy toimintaperiaatteensa mukaisesti pysäkeillä. Tämä aiheuttaa niille matka-aikaviiveitä, joita yksityisautoilussa ei ole. Joukkoliikenteelle järjestetään etuuksia mahdollisuuksien mukaan. Laajasalossa sellaisia ei mainittavasti ole lukuun ottamatta erillisiä raitioiteitä.

Kuukiventien ylikulku

- *Esitetään, että Kuukiven ylikulku säilytetään ja raitiovaunuyhteydestä Herttoniemeen luovutaan, jotta liikenteen sujuvuutta voidaan parantaa Herttoniemessä ja Laajasalon ja Herttoniemen välillä.*

Vastine

Asemakaavan mukaisesti Laajasalontien tasausta nostetaan merkittävästi Kuvernöörintien kohdalla, joka tuottaa sen, että kadun kohta asemoituu Helsingin tulvavaraumakorkeuden yläpuolelle ja siten riski katu yhteyksien merkittävälle rajoittumiselle tulvatilanteessa estyy. Samalla syntyy kaikkiin suuntiin nykyistä esteettömämpiä katu-yhteyksiä. Tämä on erityisen tärkeää jalankulun, joukkoliikenteen, pyöräliikenteen ja raskaan liikenteen liikkumisen kannalta. Laajasalontien tulvasuojaus on tarpeen tehdä riippumatta raitiotiestä. Kun Laajasalontietä nostetaan sen yli ei voi järjestää nykyisen kaltaista liittymäjärjestelyä. Herttoniemen suunnan raitiotieyhteys on yleiskaavan mukainen ja se voidaan toteuttaa myös runkobussiyhteytenä. Raitoliikennettä varten asemakaavassa on tarpeen osoittaa sille tilavaraus.

Ryhmittymiskaistat

- *Esitetään huoli liikenteen sujuvuudesta, toivotaan riittävän pitkiä ryhmittymiskaistoja, nykyisin liian lyhyitä, tarvittaessa myös oikealle kääntyville.*

Vastine

Ryhmittymiskaistan pituuteen ja vaikuttavat kääntyvien ajoneuvojen määrä (liikenne-ennusteet), risteyksen kokonaisjärjestelyt, liikenteen ajojärjestyksen ohjaustapa sekä käytettävissä oleva tila. Laajasalontieltä on osoitettu katutilaa vasemmalle kääntymistä varten tarkoitettulle kaistalle kaikissa risteyksissä edellä mainittujen periaatteiden mukaan. Niiden pituuden riittävydessä ei ole toimivuustarkasteluissa havaittu normaaleissa ruuhkatuntien tilanteissa ongelmaa kaistojen riittävydessä. Oikealle kääntymistä varten järjestetään

kaista pääsuunnalta poikkeustapauksissa silloin kun kääntyvä liikennemäärä tai joissain tapauksissa kääntyvän raskaan liikenteen osuus on erityisen suuri. Kaava-alueella ei ole tällaisia risteyskäyviä.

Parkkitalo

- *Vastustetaan parkkitalon rakentamiseen metsän paikalle. Parkkitalon rakentaminen on ristiriidassa yksityisautoilun vähentämistavoitteen kanssa. Onko tutkittu vaihtoehtoisia paikkoja, joihin sijoittaa parkkitaloa?*

Vastine

Pysäköintilaitokseen sijoittuu viereisten kortteleiden pysäköinti, mikä mahdollistaa niiden pihojen toteutumisen maavaraisena. Autopakka määrä perustuu samaan pysäköintinormiin kuin muissa asuinkortteleissa. Päivittäistavarakaupan pysäköinti sijoittuu kellarikerrokseen. Pysäköintilaitos on sommiteltu osaksi muuta korttelirakennetta, ja sitä reunustavat asuinrakennukset sen kolmella julkisivulla, jolloin se ei suuresta koostaan huolimatta ole kaupunkikuvallisesti liian hallitseva. Pysäköintilaitoksen maantasoon sijoitetaan päivittäistavarakauppa, joka elävöittää maantasokerrosta. Päivittäistavarakaupan tilat vievät huomattavan osan maantasokerroksesta ja ovat merkittävien tekijä korttelin mitoituksessa.

Pihakatu

- *Esitetään pihakatua poistettavaksi. Kysytään, miksi se on läpiajettava, kun muut kadut suljettu (Kuvernöörintie ja Isosaarentie).*
- *Pihakadun rakentaminen rantalehdon vieressä on arvioitava tarkasti, sillä se uhkaa tärkeän suojavajöhykkeen eheyttä.*
- *Todetaan, että pihakatu on esitetty vihreäksi mutta kuitenkin sen kautta on järjestetty kaupan huolto, mikä aiheuttaa tiheää kuorma-auto liikennettä.*

Vastine

Katuyhteys rantavyöhykkeen kortteille tarvitaan kiinteistöjen pelastuksen ja huollon takia. Huolto on tarkoituksenmukaista järjestää siten, että tarpeetonta isoilla ajoneuvoilla peruuttamista, vekslaamista ja kääntymistarvetta vältetään. Läpiajettava katu mahdollistaa tämän. Kaavan viitesuunnittelun yhteydessä liiketilojen huollon järjestämiseksi yksisuuntainen kiertävä huoltojärjestely osoittautui kokonaisuudessaan toimivimmaksi, tilankäytöllisesti taloudellisimmaksi ja turvallisimmaksi sekä viihtyisyyttä vähiten haittaavaksi järjestelyksi. Kaavan mukaisesti on mahdollista toteuttaa toisenlainenkin ratkaisu.

Pyöräily

- *Todetaan, että pyöräilyn siirtyminen aiemman moottoritelinjauksen tasoon on merkittävä parannus kaavaehdotuksen toteutuessa.*
- *Todetaan, että Tengströminrannan kadulla ei näkynyt lainkaan pyörätietä. Kyseinen rantaväylä on tärkeä osa kevyen liikenteen ranta-reittiä, joten pyöräilyn sujuva jatkuminen alueen kautta on tärkeää.*

Vastine

Tengströminranta on vähäliikenteinen katu, eikä siellä ole tarvetta erottaa pyöräliikennettä muusta ajoneuvoliikenteestä. Pyöräilyn mahdollisuudet monipuolistuvat ja aiempi reitistö säilyy.

Liikenteen ja pysäköinnin haasteet

- *Todetaan, että suunniteltu lisärakentaminen Kuukiventien ja lähialueiden varrelle ei tue kestävästä liikennettä. Pysäköintitilat ovat rajalliset ja suunnitellut tilat eivät riitä uusille asukkaille ja opiskelijoille, mikä lisää kadunvarsipysäköinnin painetta ja heikentää liikenteen turvallisuutta.*

Vastine

Pysäköinti on järjestetty kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymien pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesti. Laajasalontien uudet bussi- ja raitiopysäkit sijoittuvat opiston välittömään läheisyyteen, mikä vähentää tarvetta opiston omille autopaikoille tulevaisuudessa.

Opistolle on määrätty asemakaavaehdotuksessa pysäköintipaikkojen rakentamisvelvollisuus nykyisen autopaikkaohjeistuksen mukaisesti: vähintään 1 ap/600 k-m², opiskelija asunnot vähintään 1 ap/500 k-m². Pysäköintipaikkojen määrää ja sijoittumista tarkennetaan hankkeen jatkosuunnittelussa ja sitä ohjataan Laajasalon aluetyöryhmässä ennen lupavaihetta.

Katutöiden toteutus ja kesto

- *Todetaan, että pitkät työmaat ja huonosti koordinoitujen infratyöiden aiheuttaneet ruuhkia ja turvallisuusriskejä. Esitetään, että uusi projekti keskeytetään, kunnes nykyiset hankkeet, kuten Kruunuvuoren sillan, raitiotien sekä Kulosaaren ja Laajasalon siltojen korjaukset, saadaan päätökseen.*
- *Halutaan varmistaa, että turvalliset kevyen liikenteen väylät Kuukiventieltä Tullisaareen, Herttoniemeeseen ja Laajasaloon päin säilyvät myös rakentamisen aikana.*

Vastine

Asemakaava ei ota kantaa toteutuksen aikatauluihin tai toteuttamisen järjestykseen kaava-alueella tai sen liikenteellisellä vaikutusalueella. Rakennusaikaisia haittoja tai ennalta arvaamattomia aikatauluihin vaikuttavia pakottavien tarpeiden vaikutuksia ei voida täysin välttää. Eri rakennushankkeita ja niiden aikatauluja pyritään parhaalla tavalla yhteensovittamaan eri toteuttajien toimesta parhaalla tavalla haittojen vähentämiseksi.

Raitiotien jatkuminen Herttoniemeen

- *Todetaan, että liikenteellisistä ratkaisuisista raitiotien olisi voinut suoraan ulottaa Laajasalon sillan yli Herttoniemeen tai miksei vielä edelleen metron varteen.*

Vastine

Raitiolinjan toteuttaminen Herttoniemeen ei ole tämän asemakaavan suoranaista sisältöä. Asemakaavamuutoksessa ositetaan tilavaraus raitiotielle kaava-alueen osalle siten, että tältä osin raitiotieyhteydelle on riittävät edellytykset koko asemakaava-alueella Herttoniemen suuntaan. Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on tehty selvitys raideyhteyden jatkamiseksi Kruunusillat-hankkeen hankerajauksen mukaiselta päätepysäkiltä Kuukiventien alueelle. Hanke etenee asemakaavan kanssa samanaikaisesti erillisenä hankkeena ja toteuttaminen katutöiden yhteydessä.

Herttoniemen ja Laajasalon välinen silta

- *Herttoniemen ja Laajasalon välissä oleva silta on myös korjattavien siltojen listalla ja tämä asia tulisi hoitaa ennen kuin raitioyhteyden jatkoa voidaan miettiä.*

Vastine

Asemakaavamuutos ei sisällä päätöstä rakentaa raitiotietä tai korjata siltaa. Asemakaava mahdollistaa ja osoittaa tilavarauksen Laajasalon tien katuvaraukselle ja sen suunnitellulle sisällölle, johon silta ja raitiotien tilavaraus sisältyvät. Koska Laajasalontie rakennetaan kaava-alueella kokonaan uudelleen, syntyisi hyötyjä toteuttaa raitiotie asemakaavan liitteenä olevan liikennesuunnitelman mukaisesti samassa yhteydessä. Raitiotien laajennushankkeeseen ryhtymisestä päättää Kaupunkiliikenne Oy. Siltojen korjaamisen aikataulutuksessa huomioidaan Laajasalontien katutöiden ja asemakaavan toteutumiseen liittyvien töiden aikataulu. Siltojen korjaaminen on mahdollista myös ennen asemakaavan toteuttamista, ellei esimerkiksi rakennuskielto estä sitä.

Herttoniemen liikennejärjestelyt

- *Herttoniemen liikennejärjestelyjen muuttaminen ja toistuva rakentaminen haittaa Laajasalossa asumista.*

Vastine

Mainitut toimenpiteet eivät liity kaavaratkaisuun.

Pelastusturvallisuus ja Santahaminan liikenne

- *Todetaan, että Santahaminan varuskunnan toiminta ja hälytysajoneuvojen liikkuminen saareen ja saaren sisällä pitää turvata. Ruuhkien lisääminen jo nyt valtavaa välityspainetta omaavalle Laajasalontielle on edesvastuutonta.*

Vastine

Pelastustoimea varten mahdollistetaan tikasautojen pääsy pelastus- ja sammuksipaikoille. Ambulanssit ja muu pienikokoisempi pelastuskalusto ei vaadi erityisen merkittäviä lisätoimia. Laajasaloon on kaavoitettu myös tontti omaa pelastusasemaa varten, joka sijaitsee Jurmonkujalla. Kruunusiltojen käyttöönotto mahdollistaa pelastusajoneuvojen pääsyn Laajasalon alueelle kantakaupungin suunnasta, joka monipuolistaa hälytysajoneuvojen reitistöä nykyisestä merkittävästi. Hälytysajoneuvoja suorittavilta viranomaisilta ei ole annettu asemakaavasta alueen saavutettavuutta koskevaa lausuntoa.

Liikennemelu ja saasteet

- *Esitetään, että Kaupunkibulevardin rakentaminen Laajasalontielle lisää merkittävästi liikennettä ja nostaisi melu- ja saastetasoa, mikä vaikuttaa negatiivisesti sekä asukkaisiin että paikalliseen elämään. Liikenteen kasvu lisää ilman hiukkaspitoisuuksia ja aiheuttaa pölyisyyttä sekä pakokaasujen kertymistä, jotka heikentävät ilmanlaatua ja altistavat asukkaat hengityselinsairauksille*
- *Esitetään, että liikennemelu lisääntyy Kirkkosalmentiellä. Kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että liikennemelu ei lisäännä Kirkkosalmentien taloissa rakentamisen ja maanpintojen muokkauksen vuoksi.*

Vastine

Laajasalontien lisääntyvä liikennemäärä, kadun taseusmuutokset, raitioliikenteen mahdollistaminen ja kaupunkimainen maankäyttö vaikuttavat kaava-alueen ja sen lähiympäristön melu- ja ilmanlaatuolosuhteeseen. Kaava-alueella liikenteen haittojen torjumiseksi on annettu kattavat kaavamääräykset, joilla varmistetaan uuden maankäytön terveellisyys ja viihtyisyys. Monin paikoin uusi maankäyttö myös rajaa liikenteen haittojen leviämistä laajemmalle ympäristöön, jolloin melu- ja ilmanlaatuolosuhteet kaava-alueen lähiympäristössä paranevat.

Laaditun meluselvityksen mukaan kaava-alueen ulkopuolella melutasot paikoin kasvavat Laajasalontien varrella muutaman olemassa olevan asuinrakennuksen kohdalla. Kaikkiaan liikennemäärämuutosten aiheuttama melutaso kasvu jää melko pieneksi.

Pakokaasuperäisten ilman epäpuhtauksien, typpidioksidin ja pienhiukkasten pitoisuuksien arvioidaan jäävän alle raja- ja ohjearvojen kaava-alueen lähiympäristössä, vaikka tarkasteltaisiin ennusteliikennemääriä. Hengitettävien hiukkasten ns. katupölyn päästöissä ei ole odotettavissa laskua, ja katupölyn merkitys tulee tulevaisuudessa entisestään kasvamaan. Hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvon tai vuorokausiraja-arvon ei arvioida kuitenkaan ylittyvän kaava-alueella tai lähiympäristössä.

Kaavaratkaisun vaikutuksista meluun ja ilmanlaatuun on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksessa kohdissa ympäristöhäiriöt ja vaikutukset ihmisten terveyteen. Liikenteen ympäristöhaittojen arvioinnissa käytetyt liikenne-ennusteet ovat hieman kaavan liikenneselvityksen suuremmat.

Kaavan meluselvitystä on nähtävillä olon jälkeen täydennetty, koska kaava-alueen eteläisin kortteli 49050 ei ollut mukana selvityksessä. Melutulosten perusteella kaavaratkaisu ei heikennä Kirkkosalmentien asuinrakennusten ja piha-alueiden liikennemelutilannetta melutason ohjearvoihin nähden. Melutason ohjearvot eivät ylitä Kirkkosalmentien rakennusten alueella.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavaratkaisun edellyttämiin kaapelisiirtoihin ja niiden kustannusjakoon, kaukolämpöpumppaamon kustannusarvioon, vesihuollon kustannusjakoon, et-merkinnän lisäykseen Tengströminrannan länsipuolelle, viemäriveriesien johtamiseen, vesihuollon johtovarausalueen leveyteen, jätehuoltoon, alueen suojelukohteisiin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön, lepakoiden huomioimiseen ja selvitystarpeeseen, ilmastovaikutuksiin sekä meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Suomen Erillisverkot Oy ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Vastineet lausuntoihin

Jätevesipumppaamo

- *Myös Tengströminrannan länsipuolen jätevesipumppaamolle tulee lisätä et-merkintä kaavakarttaan. Aluevarauksen tulee olla kooltaan*

vähintään 15 x 15 metriä. Lisäksi kaavaan tulee varata 4 metriä leveä huoltoajoyhteys pumppaamolle.

Vastine

Tengströminrannan jätevesipumppaamolle on lisätty et-merkintä ja pumppaamon aluevarausta kasvatettu. Pumppaamon huoltoajo voidaan toteuttaa esimerkiksi Tengströminrannan pihakatua pitkin, joten huoltoajoyhteyttä ei ole erikseen merkitty.

Vesihuollon johtovarausalueen leveys

- *Vesihuollon johtovarausalueen leveyden tulee olla vähintään 6 metriä. Johtovarausalueelle ei saa rakentaa muita kunnallisteknisiä johtoja ja laitteita eikä sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.*

Vastine

Kaavakartalla esitetyt johtokujat ovat 6 metriä leveitä.

Jätehuolto

Jätteiden keräyspaikkojen suunnittelussa on varmistettava, että jätepis- teiden koot ovat oikeassa suhteessa kertyvien jätteiden määriin. Huolto- väylien suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota asukkaiden ja jäteauton kuljettajien turvallisuuteen.

Vastine

Jätepisteiden tarkempi sijainti ja koko suunnitellaan osana rakennus- suunnittelua. Kaava mahdollistaa tarkoituksen mukaisten jätepisteiden sijainnin.

Kaukolämpöpumppaamon siirto

- *Kaukolämpöpumppaamon siirron kustannusvaikutukset tulee lisätä kaavaselostukseen.*

Vastine

Kaukolämpöpumppaamon kustannusta ei olla arvioitu asemakaavoituk- sen yhteydessä tehdyssä kunnallistekniikan suunnittelussa. Asia on kir- jattu kaavaselostukseen.

Kuvernöörintie 9, sr-3 suojeltu rakennus

- *Todetaan, että voimassa olevassa asemakaavassa sr-3 merkinnällä suojeltua, 1930-luvulla rakennettua Kuvernöörintie 9:n huvilaraken- nusta ei tunnisteta kaavaselostuksen suojelukohteiden lähtökoh- dissa.*
-

- *Todetaan, että suojellun rakennuksen purkamisen mahdollistava asemakaava ole aiemmin laadittujen suojelumääräysten mukainen.*
- *Todetaan, että tontin kehittäminen osana Laajasalontien bulevardisointia ei ole sellainen pakottava syy, että suojelumääräyksen perusteita on syytä purkaa. Tontin kehittäminen on mahdollista myös suojellun rakennuksen säilymisen ehdoilla.*
- *Todetaan, että kaupunginmuseo ei puolla Kuvernöörintie 9:n osalta kaavaehdotuksen mukaista asemakaavan muutosta, koska muutos on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain § 118: ”Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen. Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella”.*
- *Todetaan, että Rakennussuojelun osalta asemakaavaehdotus huomioi pääosin arvokkaiden rakennusten suojelutavoitteet. Laajasalontien itäpuolella sijaitseva suojeltu pientalo esitetään korvattavaksi uudisrakennuksella. Kaavaselostuksesta ei ilmene, ovatko rakennuksen suojelutavoitteet heikentyneet.*

Vastine

Kuvernöörintie 9:ssä sijaitseva rakennus on rakennettu 1939 ja se on yksityisessä omistuksessa. Rakennus on lainvoimaisessa asemakaavassa suojeltu sr-3 merkinnällä: *Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myötää luvan vain, jos purkamiseen on pakottava syy. Rakennuksessa saa suorittaa vain sellaisia ulkoasua muuttavia toimenpiteitä, jotka noudattavat rakennuksen tyyliä.*

Kuvernöörintie 9:n sr-3 suojellun pientalon purkaminen tukee Laajasalon bulevardisoinnin kokonaisratkaisua ja mahdollistaa tehokkaamman ja tarkoituksen mukaisemman rakentamisen alueella. Laajasalon bulevardisoinnin yhteydessä Kuvernöörintie 9 sr-3-suojellun rakennuksen purkaminen on nähty perustelluksi alueen kokonaiskehittämistarpeet huomioiden, uusien asuinkortteleiden rakentaminen tavoitellussa laajuudessaan yleiskaavan mukaisesti ja kortteleiden toimintojen, kuten pysäköinnin, järjestäminen tarkoituksenmukaisesti. Lisäksi on arvioitu rakennuksen ja sen pihapiirin melu- ja ilmanlaatutilanteen heikentymistä sekä rakennuksen kaupunkikuvallista roolia osana Kuvernöörintien muita pientaloja.

Kuvernöörintien länsipuolella sijaitsevat pientalot eivät muodosta tyyllillisesti yhtenäistä kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Pienimittakaavaisista eri aikakauden rakennuksista koostuvan rakennusryhmän ei ole katsottu olevan erityisen herkkä muutoksille, varsinkaan kyseessä olevan rakennuksen kohdalla; se sijaitsee muita rakennuksia etäämmällä

tiestä ja selkeästi alemmassa maaston kohdassa. Rakennuksen merkityksen alueen identiteetille voidaan katsoa olevan vähäisempi kuin suunnitellun kehittämisen tuomat hyödyt. Lainvoimainen asemakaava on mahdollistanut Kuvernöörintien länsipuoleisen pientalokorttelin täydentymisen uudispientaloilla. Lisäksi lainvoimainen kaava mahdollistaa paritalon rakentamisen Kuvernöörintie 9:n tontille Kuvernöörintien varteen, jolloin rakennus ei olisi enää havaittavissa Kuvernöörintieltä.

Kuvernöörintie 9 omakotitalo sijaitsee muita viereisiä pientaloja huomattavasti alempana ja lähempänä Laajasalontietä, mikä aiheuttaa haasteita ilmanlaadun ja melun kannalta. Laajasalontietä korotetaan bulevardisoinnin yhteydessä käytännössä samaan tasoon rakennuksen kanssa. Laajasalontien liikenteen lisääntyminen ja korkoaseman muutos heikentää jo nykyisin heikkoa melutilannetta. Koska Laajasalontien ja yksityisen tontin väliin ei voida rakentaa melulta suojaavaa kerrostaloa liian kapean tilan vuoksi, kuten muualla Laajasalontien varrella, jäisi tontin kohdalle suuri aukko rakentamiseen.

Suojellun rakennuksen julkisivuille voi olla haastavaa toteuttaa melutilannetta parantavia toimenpiteitä. Voimakas melu vanhassa suojellussa rakennuksessa voi tehdä rakennuksen käyttötarkoituksen säilyttämisestä haastavaa. Tämä voisi tarkoittaa kaupunkikuvallisesti epätoivottavia rakenteellisia melusuojaustoimenpiteitä Laajasalontien varrelle. Mahdollinen melumuuri yhdessä rakentamiseen jäävän aukon kanssa heikentäisi muuten bulevardisoinnin myötä muodostuvaa tavoiteltua yhtenäistä katujulkisivua. Tämä on arvioitu kokonaisuuden kannalta merkityksellisemmäksi kaupunkikuvallisesti.

Neljä suojeltua pientaloa ovat rakentuneet Kuvernöörinkadun varteen ennen Laajasalontien rakentamista, mikä on jo muuttanut niiden alkupe räistä kaupunkikuvallista roolia. Kuvernöörintie on muuttunut läpiajettavasta kadusta päättyväksi kaduksi viereisen lainvoimaisen asemakaavan liikenneratkaisujen myötä. Koska kyseinen pientalo sijaitsee muita viereisiä pientaloja alempana, ei se myöskään ole yhtä näkyvä osa Kuvernöörintien varren pientalojen muodostamaan kokonaisuutta, jossa esimerkiksi kaksi sr-2 suojeltua rakennusta ovat huomattavasti merkittävämmässä asemassa suhteessa katuun. Lainvoimainen kaava mahdollistaisi myös paritalon rakentamisen kyseiselle tontille Kuvernöörintien varteen, joten nykyinen pientalo jäisi käytännössä täysin piiloon Kuvernöörintieltä katsottuna.

Kuvernöörintien varren seitsemästä pientalosta kolme on uudisrakennuksia. Ne ovat rakentuneet nykyisen lainvoimaisen asemakaavan, jossa kaksi asuinrakennusta on merkitty sr-2-merkinnällä ja kaksi sr-3-merkinnällä, vahvistumisen jälkeen. Seitsemän pientalon kokonaisuus ei muodosta enää selkeää yhtenäistä kokonaisuutta.

Lisäksi viereisen suunnitellun kerrostalokorttelin (49038/9) rakennusoikeus vähenisi merkittävästi, jos suojeltu rakennus säilytettäisiin. Tämä

rajoitus voisi johtaa siihen, että asuinrakennuksen ja pysäköintipaikkojen rakentaminen tulisi erittäin kalliiksi, koska Laajasalon tien varren osuus tontista on erittäin kapea ja vaikeuttaa tehokasta ja järkevää rakentamista. Käytännössä tämä tarkoittaisi kansiratkaisua pihalle, jossa pysäköinti olisi vain yhdessä kammassa rakennusrungon alla ja ajoyhteyspihakannen alla. Tämä olisi äärimmäisen tehoton ja kallis ratkaisu. Tämä heikentäisi myös tavoiteta, jossa kerrostalojen piholla pyritään säästämään nykyistä puustoa ja toteuttamaan pihat mahdollisimman vehreinä viereisiin pientaloihin liittyviltä osin.

Kuvernöörintie 9:n kautta Kuvernöörintieltä on sallittu myös ajo-, huolto- ja pelastusyhteys Laajasalontien varren eteläisemmälle korttelille. Asukaspysäköinnille ei voida osoittaa ajoyhteyttä Laajasalontieltä. Jos ajoyhteyttä ei voitaisi osoittaa nykyisen Kuvernöörintie 9 tontin kautta pitäisi ajoyhteys tuoda viereisien suunnitellun asuinkerrostalokorttelin kapean pihan kautta ja toisi tälle tarpeetonta ajoliikennettä.

Asemakaavan on lisätty määräys, jossa edellytetään rakennuksen dokumentointia ennen purkamista.

Laajasalon opiston päärakennus ja lisärakentaminen

- *Todetaan, että kaavakartalta puuttuu lisättäväksi tarkoitettu sr-2-merkintä Laajasalon opiston päärakennukselta.*
- *Todetaan, että Laajasalon opiston päivitetyssä tontinkäyttöluonnoksessa tarkastellaan edelleen suoraviivaisen suorakulmaisten uudisrakennusmassojen sijoittamista tontille. Varsinkaan Kuukiventien varteen sijoitettua lisärakentamista ole onnistuneesti sovitettu ympäristöönsä. Kaavaselostuksen suojelukohteiden lähtökohdissa todetaan Laajasalon Kristillisen kansanopiston päärakennuksen näytettyvän maamerkkirakennuksena ympäristössään. Esitetty kolmi-kerroksinen uudisrakennusmassa heikentää oleellisesti päärakennuksen maamerkkimäisyyttä. Museo esittää hienovaraisemman, matalamman ja hajautetumman rakennusmassan tutkimista tontilla.*

Vastine

Kaavakarttaan on lisätty puuttuva sr-2-määräys Laajasalon opiston päärakennukselle.

Asemakaavamääräyksiin on lisätty aumakattomääräys tontin uusille rakennuksille, mikä sovitaa niiden kattomuodon Laajasalon opiston päärakennukseen.

Kuukiventien varren rakennusala on käännetty nykyisen opiston suuntaisesti Kuukiventien varrelle. Sijainti mahdollistaa kahden pysäköintikamman sijoittamisen uudisrakennuksen ja opiston matalan siipiosan väliin, jossa jo nyt on yksi pysäköintirivi. Pysäköintiratkaisua tarkenne-

taan jatkosuunnittelussa. Tämä kuitenkin mahdollistaa pysäköintipaikkojen vähentämisen tai poistamisen opiston pääsisäänkäynnin edustalta päänäkymän suunnasta Kuukiventieltä.

Opiston pääjulkisivun ja Kuukiventien puoleinen piha on merkittävä osa Laajasalon opiston kaupunkikuvaa ja se on toiminnallisesti jo nyt pieni pysäköintipaikkoineen. Uudisrakennuksen madaltaminen ja vastavasta pohjapinta-alan kasvattaminen veisi tilaa pihalta ja heikentäisi sen toiminnallisia tarpeita.

Tengströminpuiston huvila (ELY)

- *Tengströminpuiston huvilan ympäristö tulee muuttumaan voimakkaasti, mikä heikentää huvilarakentamiselle tyypillisiä piirteitä.*

Vastine

Ranta-alueella sijaitseva huvila on nykyisin kesäteatterin käytössä. Huvilan pihapiiri rakennuksineen sekä pihan etelä- ja pohjoispuoleiset metsäalueet säilyvät nykyisellään. Kaavaratkaisun myötä huvilan ympäristö muuttuu merkittävästi nykyisen Tuurholmanpolun itäpuolella. Tuurholmanpolku muuttuu vehreäksi pihakaduksi, jonka kautta ajo huvilalle on edelleen mahdollista, kuten ennen Tuurholmanpolun kautta. Pihakadun itäpuolelle rakentuu asuinkortteleita sekä päivittäistavara-kauppa, mikä tuo alueelle uutta asutusta ja palveluja. Tämä lisää alueen elävyyttä, mutta samalla vähentää huvilan nykyistä rauhallista ja luonnonläheistä ympäristöä. Tengströminpuiston huvila sijaitsee selkeästi tulvarajan alapuolella, vain noin metrin korkeudella merenpinnasta. Huvilan pitkäaikainen säilyminen ilman mittavia korjauksia on haasteellista.

Lepakot ja lepakkoselvityksen riittävyys (ELY)

- *Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna, että kaava-alueella sijaitsevat uhanalaiset lehtoluontotyypit on merkitty VL/s-merkinnällä. Rakentamisen yhteydessä on syytä kiinnittää huomiota lehtoalueiden kulutuksen kestävyyyteen ja virkistyskäytön ohjaamiseen. Liitteenä olevan selvityksen johtopäätökset ja suositukset on syytä ottaa huomioon kaavan toteutuksessa.*
- *Lepakoiden huomioidussa ELY-keskus toteaa, että lepakkotilanteen selvittämiseen olisi ollut syytä kiinnittää enemmän huomiota kaavan valmisteluvaiheessa. Yleisellä tasolla Vermundsenin ym. (2014) lepakkoselvitys ei täysin vastaa asemakaavojen luontoselvityksiltä vaadittua tarkkuustasoa. Asemakaavaehdotuksessa arvoluokan A lepakkoalueelta kaadetaan puustoa, ruopataan vesialuetta, louhitaan kallioita ja rakennetaan laiturit, katuja sekä kerrostaloja. Kaavan laadinnan yhteydessä on kuitenkin jäänyt selvittämättä, sijaitseeko kaava-alueella lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai niille johtavia siirtymäreittejä, sekä vaikutukset näille kohteille.*

- *ELY-keskus arvioi, että potentiaalisimmat lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikat, kuten vaaleanpunainen huvila, säilyvät nykyisellään, mutta arvioon liittyy epävarmuutta, sillä tarkkaa selvitystietoa alueen lepakoiden liikkeistä ei ole käytettävissä.*

Vastine

ELY-keskuksen lausuntoa käytiin tarkemmin läpi lepakoiden osalta yhdessä ELY-keskuksen valmistelijoiden kanssa 11.11.2024. Tapaamisen perusteella tilattiin alueen lepakkokysymyksiin liittyen Ramboll Finland Oy:n luontoasiantuntijan konsultaatio, jonka pohjalta täydennettiin vastinetta ja kaavaselostukseen kirjattua vaikutusten arviointia lepakoiden osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § mukaan ”kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset -- Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan ”Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat”. Luontoselvitysten riittävyttä arvioidaan siis suhteessa suunnitelman sisältöön ja suunnitellun maankäytön mahdollisiin (luonto)vaikutuksiin, ja selvityksen riittävyttä voidaan arvioida vain tapauskohtaisesti. Yleisemmän tason selvitys riittää, jos suunnitelman toteuttamisen aiheuttamien luontovaikutusten arvioidaan jäävän merkittävyydeltään vähäisiksi. (Suomen ympäristökeskus 2023, s. 39–40, 58, 179).

Vastaavasti luontoselvitysten ajantasaisuutta arvioidaan tapauskohtaisesti, suhteessa selvitysalueen luonteeseen sekä alueella ja sen ympäristössä tapahtuneisiin muutoksiin (Suomen ympäristökeskus 2023, s. 63). Ilmakuvia vertailemalla havaitaan, että Laajasalon pohjoisosissa arvokkaiden lepakkoalueiden ympäristössä maankäytössä tai puistoalueilla esimerkiksi Tullisaassa ja Killingholmassa ei ole tapahtunut lepakoiden elinolosuhteita heikentäviä muutoksia selvityksen laatimisen eli vuoden 2014 jälkeen, eikä niille ole tiedossa asemakaavamuutoksia tai muita maankäytön muutoksia myöskään tulevaisuudessa.

Vuonna 2014 laadittu lepakkoselvitys tehtiin Helsingin yleiskaavan laatimista varten ja jotta lepakkoarvoalueet voidaan ottaa huomioon eri kaavatasoilla ja luonnonhoidossa. Selvityksestä huolimatta tiiviimmän kaupunkirakenteen aluetta kuvaavia A1-pikseleitä merkittiin Yleiskaava 2016:ssa aivan Yliskylänlahden rantaan saakka. Myös vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymissä Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteissa rakentamisalue ulottuu meritäyttönä koko Yliskylänlahden pohjukan leveydelle. Yliskylänlahden asemakaa-

valuonnoksessa rakentamista esitettiin tälle yleiskaavan mahdollistamalle rakentamisalueelle. Kaavaehdotusvaiheessa suunnitelmaa muutettiin kuitenkin luontoarvojen vaalimiseksi niin, että arvokkaimmille luontoalueille Yliskylänlahden kaakkoispuolelle ei osoiteta rakentamista, vaan ne säilyvät virkistysalueena.

Vuoden 2014 selvityksessä määriteltyjen lepakkoalueiden lisäksi Yliskylänlahden asemakaavan luontovaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty vuoden 2014 selvityksen havaintopisteaineistoa sekä vuonna 2022 Tullisaaren puiston alueelta laadittua Tullisaaren lepakkoselvitystä. Näiden maastohavaintojen lisäksi arvioinnin tukena on hyödynnetty myös taustatietoja kaava-alueen maisemallisista piirteistä, kuten kasvillisuudesta ja valaistuksesta.

Asemakaavatasoisessa lepakkoselvityksessä keskitytään tyypillisesti lepakoiden päiväpiilojen paikantamiseen ja säilyttämiseen, näiden ekologisen toimivuuden turvaavien siirtymisreittien osoittamiseen sekä lepakoiden ravinnonsaannin kannalta tärkeiden alueiden tunnistamiseen (SLTY 2023). Vaikka kaava-alueelta ei ole tietoa siitä, mitä lepakkolajeja alueella tällä hetkellä esiintyy, olemassa olevan aineiston avulla on saatu riittävästi tietoa, jotta on voitu arvioida asemakaavan toteuttamisen luontovaikutuksia ja niiden merkittävyyttä.

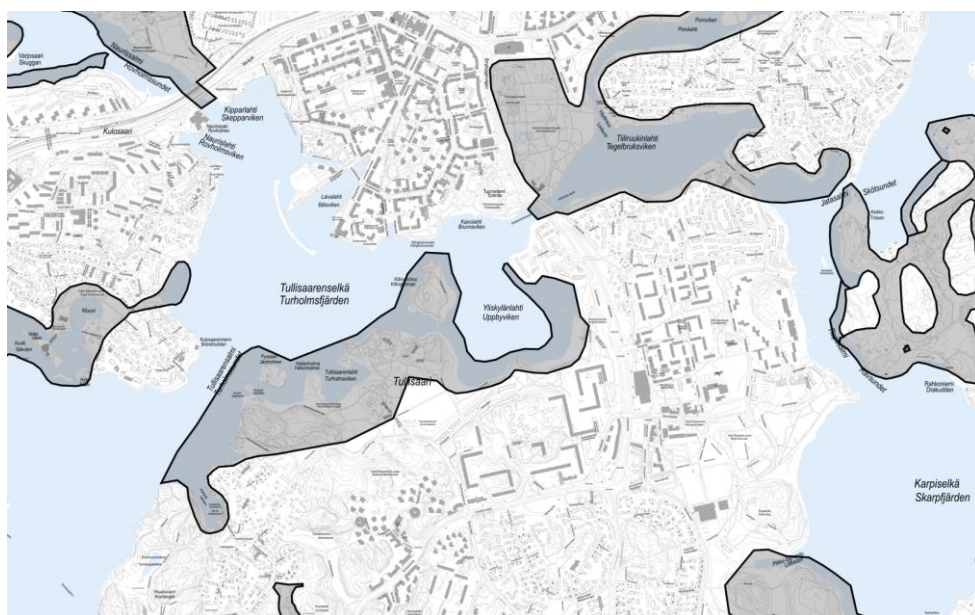
Aineiston perusteella voidaan arvioida muun muassa ympäristön soveltuvuutta eri lepakkolajeille ja näiden lajien siirtymäreittejä. Näin yleispiirteisenkin selvityksen avulla saadaan riittävä kokonaiskuva laajemmasta ekologisesta kokonaisuudesta ja kaavamutoksen mahdollisista vaikutuksista lepakoiden liikkumiseen alueella. Lepakkolajiston voidaan myös olettaa pysyneen samanlaisena, sillä ilmakuvia vertailemalla havaitaan, että fyysinen ympäristö, kuten puustoisuus, rakenteet ja maankäyttö, ei ole merkittäväällä tavalla muuttuneet vuoden 2014 jälkeen. Tullisaaren lepakkoselvityksessä uutena lajina alueella havaittiin pikkulepakko, joka saalistaa samankaltaisissa paikoissa kuin pohjanlepakko.

Tullisaaren arvokkaalta lepakkoalueelta tunnetaan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja Aino Acktén huvilan alueelta (Tullisaaren lepakkoselvitys 2022). Yliskylänlahden kaava-alueella sijaitseva vaaleanpunainen huvila ulkorakennuksineen on kaupungin käsityksen mukaan kaava-alueen ainoa potentiaalinen lepakkoyhdyskunnan sijainti. ELY-keskus ei ole vaatinut metsäalueiden puiden kolojen inventointia mahdollisten päiväpiilojen löytämiseksi lepakkoselvitysten yhteydessä. Huvilarakennus ja sitä ympäröivä lehtoalue säilyvät, eikä kaavaratkaisu rajoita lepakoiden pääsyä rakennukseen, varsinkin kun muuttuvien lähialueiden valaistusta säädetään alueella saalistavien lepakoiden tarpeet huomioiden ottaen. Näin ollen tämän potentiaalisen lisääntymis- tai levähdyspaikan ekologisen toimivuuden voidaan katsoa säilyvän kaava-alueella tapahtuvista muutoksista huolimatta.

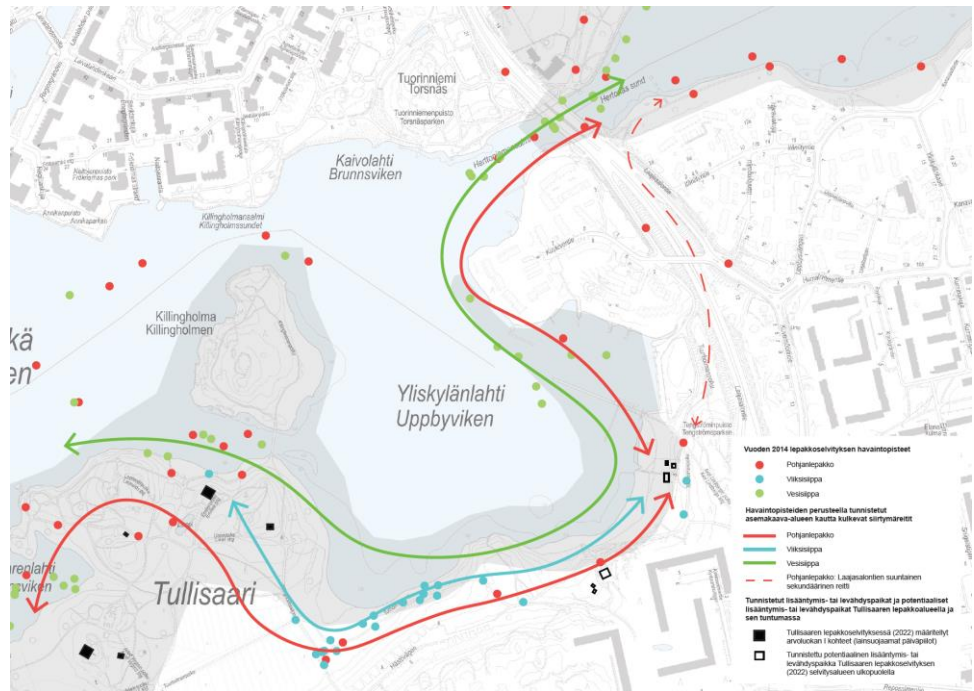
Yliskylänlahden kaava-alueelle ulottuva Tullisaaren arvokas lepakkoalue (arvoluokka A) kattaa 63 hehtaaria metsiä, vettä sekä avoimia ja

puoliavoimia alueita. Luontotietojärjestelmän kohdekortissa viiksisiippojen suosiman alueen kuvaillaan ulottuvan Yliskylänlahden itärannan kevyen liikenteen väylälle asti.

Vuoden 2014 lepakkoselvityksen havaintopisteaineiston perusteella voidaan arvioida lepakkoalueiden välisiä siirtymäreittejä. Vesisiipat liikkuvat alueella todennäköisesti rantoja myöten kohti pohjoista ja Tulisaaarta, pohjanlepakot mahdollisesti myös Laajasalontien varressa. Valaistusmuutoksille herkkiä viiksisiippoja on havaittu Yliskylänlahden eteläpuolella, mutta ei lainkaan esimerkiksi pohjoisessa Tiiliruukinlahden lepakkoalueella. On arvioitu, että kaava-alueen itäosien kautta kohti Yliskylän keskustaa ei kulje tärkeitä siirtymäreittejä, sillä Laajasalontie leveänä ja valaistuna väylänä vaikeuttaa monien lepakkolajien liikkumista, eikä Laajasalontien itäpuolella ole lepakoille soveltuvia laajoja yhtenäisiä metsäalueita, rantoja tai pienvesistöjä.



Kuva: Laajasalon pohjoisosissa ja lähialueella sijaitsevat tärkeät lepakkoalueet



Kuva: Kaavio lepäköiden siirtymäreiteistä ja lisääntymis- tai levähdyspaikoista kaava-alueen ympäristössä (kaavaselvityksen liitteenä)

Kaava-alueella suurimmat muutokset kohdistuvat kaava-alueen itäosiin, edellä mainitun lepäköalueen ulkopuolelle. Puuston kaataminen, louhinnat, ruoppaukset ja rakentaminen lepäköalueen läheisyydessä johtavat metsäalueen ja tietyille lepäkölajeille soveltuvan ruokailu- ja esiintymisalueen pienentymiseen. Toisaalta nämä muutokset eivät pirsto arvokasta lepäköaluetta tai estä lepäköiden liikkumista arvokaiden, ravinnonsaannin kannalta tärkeiden lepäköalueiden välillä, sillä säästävät luontoalueet ovat edelleen suojaisia, myös valolle herkkien lepäkölajien ravinnonsaantiin ja liikkumiseen soveltuvia alueita. Kaava-alue ulottuu vain Tullisaaren arvokkaan lepäköalueen itäisimpiin osiin, ja tästäkin pinta-alasta vain pienelle, jo nykyisellään rakennetulle osalle on osoitettu asemakaavassa muutoksia. Lepäköiden kannalta arvokkaalla suojaisalla rantavyöhykkeellä muutokset ovat siis nykytilanteeseen verrattuna vähäisiä. Lisäksi tärkeät kulkuyhteydet ja siirtymäreitit lepäköille vuoden 2014 selvityksessä tunnistettujen tärkeiden alueiden välillä säilyvät nykyisenkaltaisina. Ranta-alueen valaistukseen ja kasvillisuuteen liittyvien määräysten avulla reunavaikutusta pyritään vähentämään, ja kaavan toteuttamisella on myös luonnon monimuotoisuuden kannalta myönteisiä vaikutuksia alueen nykytilaan verrattuna.

Näin ollen voidaan arvioida, että asemakaavan toteuttaminen ei hävitä tai heikennä Tullisaaren alueen keskeisimpiä, lisääntymis- ja levähdyspaikkojen käytölle kriittisiä siirtymäreittejä tavalla, joka voisi johtaa kaava-alueella sijaitsevan potentiaalisen lisääntymis- tai levähdyspaikan häviämiseen tai heikentymiseen. Kaavoitettavan alueen ja kaavassa esitettyjen muutosten suhde alueen ekologiseen kokonaisuuteen on siis erilainen kuin esimerkiksi Kruunuvuoren asemakaavan alueella, vaikka sekä Kruunuvuoren että Yliskylänlahden asemakaava-alueiden läheisyydessä on merkittäviä, arvoluokan A lepäköalueita. KHO:n

päätöksellä kumotussa Kruunuvuoren asemakaavassa asuinrakentamista oli osoitettu saalistusalueen tärkeän ja käytännössä ainoan siirtymäreitin välittömään läheisyyteen, minkä voitiin arvioida heikentävän siirtymäreittiä korkean rakentamisen ja valaistusolosuhteiden muuttumisen vuoksi. Päätöksessä todettiin, että siirtymäreitin heikentymisen vaikutusta lepakoiden elinympäristöön ja lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin ei ollut selvitetty riittävästi. Tässä tapauksessa arviointiin liittyi siis enemmän epävarmuutta luontovaikutusten merkittävydestä kuin Yliskylänlahden alueella, jossa suurimmat muutokset kohdistuvat karttaan rajatun lepakoille tärkeän alueen sekä tunnistettujen keskeisimpien siirtymäreittien ulkopuolelle.

Oikeuskäytännön mukaisesti hävittämis- ja heikentämiskielto saattaa kattaa lisääntymis- ja levähdyspaikkojen lisäksi sellaisia kaikkein keskeisimpiä siirtymäreittejä, joissa tapahtuvat muutokset voisivat johtaa myös luokan I lisääntymis- tai levähdyspaikkojen heikentymiseen. Muut tärkeät siirtymäreitit ja esimerkiksi ravinnonsaannin kannalta tärkeät alueet luetaan arvoluokkaan II, jotka on pyrittävä säilyttämään maankäytössä (SLTY 2023). Yliskylänlahden alueen kaavoituksessa on pyritty ratkaisuihin, joiden vaikutukset luonnonarvoihin ovat mahdollisimman vähäisiä. Kaavaratkaisussa ja kokonaisuuden kannalta on kuitenkin sovittava yhteen myös muita tavoitteita. KHO:n päätöksen (KHO:2020:111) mukaan ”lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskielto voi koskea vain verrattain suppeita alueita, eikä mainittu säännös siten velvoita suojelemaan siinä tarkoitettujen eläinlajien koko elinympäristöä.”

Kaavaratkaisussa kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia luontovaikutuksia lepakoille on pyritty välttämään ja lieventämään seuraavilla tavoilla:

- Metsäalueelle on annettu määräys: *Lähivirkistysalue. Osalla aluetta sijaitsee arvokkaita metsäkohteita. Lähivirkistysaluetta tulee ylläpitää siten, että alueen luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät. Viereisissä kortteleissa ja yleisillä alueilla tulee valaistuksessa huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen valaistuksen suuntaamisella sekä määrän rajoittamisella kesäkuukausina 1.6.–31.8.*
- Tällä hetkellä venesatama laituriineen on valaistu. Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan laituriiden valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen valaistuksen suuntaamisella sekä määrän rajoittamisella kesäkuukausina 1.6.–31.8.
- Kaava määrää nykyisen venesataman alueen rannan toteuttamisen luonnonmukaisena: *Loivarantainen vesialue, sijainti ohjeellinen. Alueella tulee luoda edellytykset luonnon monimuotoisuutta edistävän ranta- ja vesikasvillisuuden kasvulle sekä monimuotoiselle rantaeliöstölle. Rantaviiva saa elää vedenkorkeusvaihteluiden mukaan ja rantavyöhyke suunnitellaan rakenteeltaan monimuotoisena. Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia laitureita ja muita ra-*

kenteita. Kaavamääräys ohjaa rannan toteutumisen lepakoille nykyistä suotuisampaan ratkaisuun, jossa venesatama-alueen nykyinen suora rantamuuri muutetaan luonnonmukaisemmaksi rannaksi, mikä toimii elinympäristönä monimuotoiselle rantaeliöstölle ja -kasvillisuudelle.

- Kaava määrää lehtojen edustalla olevan rannan hoidosta ja kehittämisestä luonnonmukaisena: *Vesialue, sijainti ohjeellinen. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää luonnonmukaisena, niin että alueen luontoarvot säilyvät. Alueen ruoppaukset tulee minimoida ja pyrkiä hoitamaan ruovikoita niittojen avulla muodostaen alueelle rakenteellista monimuotoisuutta. Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöä palvelevia laitureita ja muita rakenteita.* Monipuoliset ja pienipiirteiset alueet soveltuvat hyvin lepakoille, sillä ne tarjoavat hyönteisravintoa erilaisissa olosuhteissa.
- Tuurholmanpolku muuttuu kaavaratkaisun myötä vehreäksi pihakaduksi. Pihakadun valaistus ajastetaan, joten metsäalueen välittömässä läheisyydessä oleva valaistuksen määrä kesäaikaan vähennee verrattuna nykyisen ulkoilureitin valaistukseen.
- Laajasalontien varteen istutetaan uusia puustoisia kujanteita ja puurivejä, jotka toimivat potentiaalisena kaava-alueen läpi kulkevana pohjois-eteläsuuntaisena lentoreittinä esimerkiksi pohjanlepakoille.

Lähteet / viitteet:

SLTY Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry (2023): Lepakkokartoitusohje 2023 – Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosituksia lepakkokartoitusten tekijöille, tilaajille ja kartoitustietoja käyttäville viranomaisille.

Suomen Ympäristökeskus (2023). Luontoselvityksen ja luontovaikutusten arviointi – opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle, 2. korjattu painos.

Ilmastovaikutukset (ELY)

- *Kiitetään esirakentamisen päästöjen arviointia yleissuunnitelmassa. Ilmastohaittojen vähentämiseksi tulisi toteuttaa lieventämistoimet, jotka voisivat puolittaa hiilijalanjäljen. Kaavaratkaisusta puuttuu kuitenkin velvoittavuus näiden toimien käyttöönololle.*
 - *Kaavaselostuksessa ilmastovaikutusten käsittelystä puuttuu rakentamisen ilmastovaikutukset sekä ilmastonmuutokseen sopeutuminen.*
 - *Kaava-aineistosta ei selviä, miten varmistetaan, että alueen pääasiallisina liikkumismuotoina suositaan kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Esimerkiksi autojen pysäköintipaikkojen suuri määrä vähentää kestävien kulkumuotojen käyttöä.*
-

Vastine

Asemakaavaan on lisätty määräys vähähiilisten ratkaisujen käyttämisestä esirakentamisessa. Asemakaavan liitteeksi on lisäksi lisätty Planaect -laskenta ja selostusta on täydennetty vaikutusten osalta ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.

Alueen asukas- ja vieraspysäköintimäärä perustuu Helsingin pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen. Paikkamääristä on lisäksi mahdollisuutta hakea vähennyksiä muun muassa yhteiskäyttöauton tai laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen kautta. Pysäköintipaikkamääräohjeistuksen tarkistus on parhaillaan tekeillä. Jos tuleva ohjeistus mahdollistaa kaavaa vähäisemmän autopaikkamäärän, kaupunki on aiemmin johdonmukaisesti antanut mahdollisuuden poikkeamisen kautta rakentaa autopaikkoja uuden ohjeistuksen mukaisesti.

Yliskylänlahden asemakaavamuutos ja Laajasalontien bulevardisointi parantavat kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen olosuhteita monin tavoin. Bulevardisoinnin ansiosta kävelijöille ja pyöräilijöille saadaan selkeät ja erilliset pääreitit, mikä lisää sekä turvallisuutta että liikkumisen sujuvuutta. Suunnitelma myös yhdistää paremmin asuinalueet toisiinsa ja rannan virkistysalueisiin, mikä tekee arjen liikkumisesta houkuttelevampaa.

Uudella käveltävällä ja pyöräiltävällä Laajasalontielle sujuvia ylityspaikkoja on useita. Keskeisin uusi yhteys rakentuu Yliskyläntien kohdalle, josta on pääsy rantavyöhykkeelle. Uusi kaupunkirakenne, katualue sitä reunustavine taloineen ja kaikkien liikkujien kulkureitteineen muodostaa aktiivisen kokonaisuuden, joka liittyy aiemmin moottorikadun erottamat kaupunginosa-alueet toisiinsa. Laajasalontien suuntaiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet palvelevat myös itä- ja länsipuolen yhteyksiä. Laajasalontielle ei ole tulossa pitkiä yhtenäisiä jaksoja, joilta ei ole yhteyttä ympäröivään rakenteeseen.

Nykyisten eritasoliittymien poistaminen Laajasalontien bulevardisoinnin yhteydessä parantaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden olosuhteita. Laajasalontien bulevardisointi mahdollistaa sujuvammat joukkoliikenneyhteydet, kuten bussien ja raitiovaunujen reitit, mikä vähentää riippuvuutta henkilöautoista ja keventää alueen ruuhkia. Katuympäristön viihtyisyys lisääntyy viheralueiden ja puuistutusten kautta mikä tekee ympäristöstä miellyttävämmän niin kävelijöille kuin pyöräilijöillekin.

Meluntorjunta ja ilmanlaatu (ELY)

- *Todetaan, että melua koskevat kaavamääräykset ovat paikoin vaikeaselkoisia. Kaavaehdotuksen melua koskevista määräyksistä piha-alueiden sijoittamista ja suojaamista sekä raitiotieliikenteen haittojen huomioimista voidaan pitää onnistuneina.*

- *Laajasalontien varteen suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu korkeat liikennemelun keskiäänitasot, ja asuntojen avautuminen vain Laajasalontien suuntaan tulisi estää. Määräys tulisi muuttaa niin, että asunnot eivät saa avautua ainoastaan julkisivun suuntaan, jolle on annettu äänitasoerovaatimus 35 dB tai 32 dB.*
- *Korttelin 49457 kaavakartan merkintöjä on tarve korjata niin, että ne vastaavat kaavaselostusta. Korttelin 49457 XII kerroksiseen rakennusosaan kohdistettu määräys, jonka mukaan enintään noin ¼ asuinkerrosalasta saa olla asuntoja, jotka avautuvat vain julkisivun suuntaan, jolle on annettu äänitasoerovaatimus”, ei mahdollista asukkaille viihtyisää eikä terveellistä elinympäristöä. Kortteliin sijoitetun asumisen osalta suunnitelmaa tulisi muuttaa niin, että kaikille asunnoille voidaan taata avautuminen ohjeavot täyttävään suuntaan.*
- *Kaavaselostuksessa huonontuva melutilanne todetaan, mutta korttelia suojaava määräys on epämääräinen. Melutilanteen parantamiseksi ELY-keskus suosittaa Laajasalontien nopeusrajoituksen laskemista 40 km/h*
- *Ilmanottoon liittyvät määräykset ovat riittäviä, mutta asunnot tulisi aina avata myös rakennuksen suojanpuolelle.*

Vastine

Kaavaehdotukseen oli epähuomiossa jäänyt useita samoja ja poistettavaksi tarkoitettuja määräyksiä, mikä osaltaan hankaloitti määräysten ymmärrettävyyttä. Tämä on korjattu. Kaavaehdotuksessa annetut kaavamääräykset estävät vain Laajasalontien suuntaan avautuvat asunnot korttelia 49457 lukuun ottamatta. Asuntojen avautumista ohjaavaa kaavamääräys on kuitenkin lausunnon takia ja määräyksen selkeyttämiseksi muutettu muotoon: Asunnot eivät saa liikenteen haittojen takia avautua ainoastaan sellaisen julkisivun suuntaan, jolla annettu äänitasoerotus on 33 dB tai enemmän.

Kaavassa piha-alueiden sijoittamista ja suojaamista koskeva määräys varmistaa riittävällä tavalla melutason ohjeavojen saavuttamisen myös korttelissa 49457 pysäköintilaitoksen katolle suunnitellulla pihalla, jolla ohjeavot pääosin alittuvat ilman meluntorjuntaakin. Meluselvityksessä on esitetty tarvittavan putoamis-/meluesteen mitoitus koko pihan suojaamiseksi. Esteen korkeus on varsin maltillinen. Lausunnon takia pysäköintilaitoksen äänitasoerovaatimus on poistettu.

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan kaikkiaan riittävällä tavalla terveellisen asumisen edellytykset myös niiden asuntojen osalta, jotka aukeavat julkisivujen suuntaan, joilla melutason ohjeavot ylittyvät. Liikenteen haittojen ja asumisen laadun ja viihtyisyyden näkökulmasta on aina mahdollisuuksien mukaan suositeltavaa välttää sellaisia suunnitteluratkaisuja, joissa asunnot sijoittuvat ainoastaan vilkkaan liikenteen

suuntaan. Kaavaratkaisua onkin lausunnon takia kehitetty edelleen siihen suuntaan, että entistä useampi asunto aukeaa liikenteen haitoilta suojatumpiin kortteleiden sisäosiin.

Laajasalontien ja raitiolinjan jatkosuunnittelua ohjaava meluntorjuntamääräys on melko vakiintuneesti mm. Laajasalossa, käytetty kaavamääräys, joka pohjautuu tässä kaavavaiheen meluselvitykseen. Siinä on tutkittu mm. melusteiden ja nopeusrajoituksen meluvaikutuksia kaava-alueella ja sen ulkopuolelle. Meluvaikutusten lieventämiseksi mahdollisimman alhainen nopeusrajoitus on suositeltava Laajasalontielle. Nopeusrajoitusta ei määrätä asemakaavassa, mutta annettu kaavamääräys ohjaa meluntorjuntatarpeen huomioon ottamiseen toteutus suunnittelussa. Lausunnon mainitun AP-korttelin melutilannetta ja meluntorjuntaa on myös tarkasteltu meluselvityksessä. Lausunnon takia erityisesti kyseisen korttelin meluntorjuntaan kohdistuen kaavaan on VL-1 merkintään lisätty määräys: Alueella meluntorjuntatarve. Laajasalontien katualueen vastaiselle rajalle saa rakentaa melusteiden tai muilla meluntorjuntakeinoilla on varmistettava riittävä meluntorjunta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

ELY-keskuksen asiantuntijoiden kanssa pidettiin kokous 11.11.2024 ja keskusteltiin ELY:n kaavaehdotuksesta antamasta lausunnosta. Tapaamisen pohjalta tilattiin alueen lepakkotilanteesta luontoasiantuntijan konsultaatio.